As informações contidas nesta minuta de Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da B3, e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.903.621/0001-71

no montante de

R$ 490.000.000,00

(quatrocentos e noventa milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[--], em [--] de [--] de 2020
Código ISIN: BRHSLGCTF009
Código de negociação na B3: HSLG11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: "Logística"

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 32.903.621/0001-71 ("**Fundo**"), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), está realizando a distribuição pública de 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) novas cotas ("**Novas Cotas**", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**"), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Emissão**", respectivamente), ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de R$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) (**"Montante da Oferta"**). Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) e dos Investidores Institucionais (conforme definido abaixo) até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme definido abaixo), a Oferta será cancelada. Adicionalmente, não será admitida, conforme faculta o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de até 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta.

A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**") e do **BANCO BRADESCO BBI S.A**., instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43 ("**Bradesco BBI**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, por meio de Carta Convite (conforme definido neste Prospecto), exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("**Participantes Especiais**") ou diretamente convidada pelos Coordenadores exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores mediante assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) ("**Instituições Consorciadas**", e, em conjunto com os Coordenadores e os Participantes Especiais, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais e as Instituições Consorciadas estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo foi originalmente constituído sob a denominação "Prat 10 Fundo de Investimento Imobiliário", nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Prat 10 Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 19 de fevereiro de 2018 e registrado em 20 de fevereiro de 2019, sob o nº 1.338.630, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo. O Fundo encontra-se registrado perante a CVM, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**") e da Instrução CVM 472.

A versão em vigor do "Regulamento do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Regulamento**") foi aprovada por meio da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 27 de outubro de 2020 ("**AGC de Alteração do Regulamento do Fundo**"). A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados por meio da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 28 de outubro de 2020 ("**AGC do Fundo**"), a qual será registrada no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo. Poderão adquirir Novas Cotas investidores em geral, isto é, (i) pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R$500.000,00 (quinhentos mil reais), que equivale à quantidade máxima de 5.000 (cinco mil) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido) ("**Investidores Não Institucionais Varejo**"); (ii) pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R$500.100,00 (quinhentos mil e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 5.001 (cinco mil e uma) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("**Investidores Não Institucionais Private**" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais Varejo, "**Investidores Não Institucionais**"), sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados; e (iii) fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil ("**Investidores Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"), sempre observado que o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor ("**Investimento Mínimo**"), observado ainda que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – no Plano de Distribuição", na página 85 deste Prospecto. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta.

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, incluindo Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos ("**Procedimento de Alocação de Ordens**"). Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Montante da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção" Fatores de Risco", na página 127 deste Prospecto.

A carteira do Fundo é gerida pela **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003 ("**Gestor**").

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, observada a possibilidade de colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas. Não obstante, no âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido diretamente em direitos reais sobre Imóveis Alvo (conforme definido neste Prospecto) ou indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de Ativos Alvo (conforme definido neste Prospecto), nos termos do artigo 3º do Regulamento. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, nos Outros Ativos (conforme definido neste Prospecto). O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, sendo certo que o Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em um ativo específico. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, veja "Sumário do Fundo – Objetivo e Política de Investimento", na página 45 deste Prospecto.

Serão devidas pelos Cotistas do Fundo, a Taxa de Administração (conforme definido neste Prospecto) e a Taxa de Performance (conforme definido neste Prospecto), conforme descrito no Regulamento e no "Sumário do Fundo –Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 52 deste Prospecto.

O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O N° 0319082.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 14 DE AGOSTO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400, ESTANDO A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA"). O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E FOI CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, OS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DE COTAS.

AS NOVAS COTAS SERÃO REGISTRADAS PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO NO DDA – SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS E PARA NEGOCIAÇÃO E LIQUIDAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO DO MERCADO DE BOLSA, AMBOS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO NA PÁGINA 105.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

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

O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO NESTA DATA.



Coordenador Líder



Coordenador



Gestor



Administrador

A data deste Prospecto é 29 de outubro de 2020.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 9

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA 29

3. SUMÁRIO DO FUNDO 43
BASE LEGAL 45
FORMA DE CONDOMÍNIO 45
PRAZO 45
PÚBLICO ALVO DO FUNDO 45
ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO 45
Objetivo e Política de Investimento 45
Ativos Financeiros 46
Imóveis com Ônus Reais 47
Derivativos 47
Portfólio do Fundo 47
Disposições Gerais 47
Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas 48
CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES 48
PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO 49
Administração, escrituração, controladoria e custódia 49
Gestão 49
OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 49
RENÚNCIA OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR 50
Substituição do Administrador 50
Substituição do Gestor 51
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE 52
Remuneração do Administrador 52
Remuneração do Gestor 52
Taxa de Performance 53
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída 54
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 54
EXERCÍCIO SOCIAL 55
ENCARGOS DO FUNDO 55
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA 55
Comissão de Valores Mobiliários 55
Administrador 55
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 55
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 56
LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 57
PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO 57

4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA 61
ADMINISTRADOR 63
COORDENADOR LÍDER 63
COORDENADOR 63
GESTOR 63
CUSTODIANTE 63
ESCRITURADOR 64
ASSESSOR LEGAL DO GESTOR 64
ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES 64
AUDITORES INDEPENDENTES DO FUNDO 64

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 65
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 67
A Oferta 67
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas 67
Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta 67
Lote Adicional 67
Distribuição Parcial 67
Regime de distribuição das Novas Cotas 67
Preço de Emissão 67
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Novas Cotas 67
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo 68
Público Alvo da Oferta 68
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas 68
Portfólio do Fundo 69
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta 76
Histórico de Emissões do Fundo 77
Eventual Alienação de Cotas pelo Único Cotista 77
Histórico de Cotação das Cotas 77
Destinação dos Recursos 77
Plano de Distribuição 85
Direito de Preferência 87
Inadequação de investimento 87
Pedido de Reserva 87
Período de Reserva 88
Pessoas Vinculadas 88
Procedimento de Alocação de Ordens 88
Oferta Não Institucional 88
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional 90
Oferta Institucional 91
Critério de Colocação da Oferta Institucional 91
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 92
Alocação e Liquidação da Oferta 92
Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas 93
Formador de Mercado 93
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 93
Contrato de Distribuição 95
Comissão de Coordenação e Estruturação 95
Comissão de Distribuição 95
Instituições Participantes da Oferta 96
Demonstrativo dos Custos da Oferta 100
Cronograma Indicativo da Oferta 101
Outras informações 102
Estudo de Viabilidade 102
Declarações do Administrador e do Coordenador Líder 102
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta 102

6. FATORES DE RISCO 105
RISCOS DE MERCADO OU RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL 107
Riscos de Mercado. 107
Riscos Macroeconômicos. 107
Riscos institucionais. 107
Risco de crédito. 108
Riscos de crédito dos Ativos Financeiros 109
Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas. 109

Liquidez Reduzida das Cotas. 109
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. 109
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. 110
Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado. 110
Riscos tributários. 110
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei nº 8.668/93. 111
Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário. 111
Riscos de alterações nas práticas contábeis. 111
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório. 111
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário. 112
Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19. 112
Risco jurídico. 112
Risco de desempenho passado. 112
RISCOS RELATIVOS AO FUNDO E À CARTEIRA DE ATIVOS 112
Risco decorrente de alterações do Regulamento. 112
Risco relativo às novas emissões e diluição. 113
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. 113
Riscos de prazo. 113
Risco de descontinuidade. 113
Risco de concentração da carteira do Fundo. 113
Risco de desenquadramento passivo involuntário. 113
Risco de disponibilidade de caixa. 114
Risco relativo à concentração e pulverização. 114
Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Único Cotista. 114
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. 114
Risco operacional. 114
Risco de imagem. 114
Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo. 115
Risco de Inexistência de Operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição de Ativos. 115
Risco de conflito de interesse. 115
Risco de governança. 115
Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo. 116
Risco de restrição na negociação. 116
Risco de substituição do Gestor. 116
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros Fundos de Investimento. 116
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor. 116
Risco de uso de derivativos. 117
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos. 117
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real. 117
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento. 117
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. 117
Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro. 118
Riscos relativos ao setor imobiliário. 118
Risco de desvalorização dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção. 118
Risco de regularidade dos imóveis. 118
Risco de sinistro. 119
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil. 119
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público. 119

Risco de alteração do zoneamento....120
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Alvo e/ou aos Imóveis em Construção, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. 120
Risco de Aumento dos Custos de Construção. 120
Risco de vacância. 120
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. 120
Riscos ambientais. 121
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"). 122
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção e de aumento de custos de construção. 122
Os Imóveis em Construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção. 122
Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento. 122
Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção e condições externas. 123
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis. 123
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento relativos às receitas mais relevantes do Fundo. 123
Riscos relativos à aquisição dos Ativos. 123
Risco de sujeição dos Imóveis Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário. 124
Riscos de despesas extraordinárias. 124
Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis. 124
Risco da morosidade da justiça brasileira. 124
Propriedade das Cotas e não dos ativos. 124
Não existência de garantia de eliminação de riscos. 125
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido. 125
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. 125
Risco Relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo. 125
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo. 125
Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos. 126
Risco de reclamação de terceiros. 126
Riscos relativos à Oferta. 126
Risco de não colocação do Montante da Oferta. 126
Risco de falha de liquidação pelos Investidores. 126
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta. 126
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. 127
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta. 127
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade. 127
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. 127
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais e das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais ou Instituições Consorciadas. 127
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição. 128
Demais riscos. 128
Informações contidas neste Prospecto. 128

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 129
TRIBUTAÇÃO NO NÍVEL DA CARTEIRA DO FUNDO 131
Imposto de Renda 131
IOF/Títulos 131
Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil 132
Imposto de Renda 132
IOF/Títulos 132
Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil 132
Imposto de Renda 132
IOF/Câmbio 133

8. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 135
Administração, escrituração, controladoria e custódia 137
Gestão 137

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 145
RELACIONAMENTO ENTRE ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER 147
RELACIONAMENTO ENTRE ADMINISTRADOR E O BRADESCO BBI 147
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR 147
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE 147
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER 148
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O BRADESCO BBI 148
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O AUDITOR INDEPENDENTE 148
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE 148
RELACIONAMENTO ENTRE O BRADESCO BBI E O AUDITOR INDEPENDENTE 148

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 149
ANEXO II ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU A ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL DO FUNDO E O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO 187
ANEXO III REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO 235
ANEXO IV ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA 279
ANEXO V DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 287
ANEXO VI DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 291
ANEXO VII ESTUDO DE VIABILIDADE 295
ANEXO VIII LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO 319

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"Administrador"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
"AGC de Alteração do Regulamento do Fundo"	A assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 27 de outubro de 2020, por meio da qual foi aprovado o Regulamento.
"AGC do Fundo"	A assembleia geral extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 28 de outubro de 2020, por meio da qual foram aprovados a Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, a qual será registrada no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Apresentações para Potenciais Investidores"	Apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral"	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
"Ativos"	Os Ativos Alvo quando mencionados em conjunto com os Outros Ativos.
"Ativos Alvo"	**(i)** direitos reais sobre os Imóveis Alvo; **(ii)** ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; **(iii)** cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois

	terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e **(iv)** cotas de FIP, que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.
"Ativos Financeiros"	**(i)** as cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, e **(ii)** os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.
"Auditor Independente"	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES,** sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
"Aviso ao Mercado"	Aviso ao mercado da Oferta, divulgado nesta data, nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.
"Bradesco BBI"	**BANCO BRADESCO BBI S.A**., instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43.
"Capital Autorizado"	O capital autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, no montante máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) que o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, observado o disposto no Regulamento, sendo que a presente Oferta não será computada para fins de utilização do Capital Autorizado em razão da aprovação em AGC do Fundo.
"Carta Convite"	A carta convite por meio da qual os Coordenadores poderão convidar Participantes Especiais para participar da Oferta.
"CARF"	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
"CCI Arujá"	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "HSI301201", emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado em 20 de julho de 2020 entre a Securitizadora e a Vórtx.

"CCI Contagem"	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "HSI12191", emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e a Vórtx.
"CCI Itapevi"	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "HSI212195", emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e a Vórtx.
"CCI Santo André"	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "HSI12192", emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e a Vórtx.
"CCI São José dos Pinhais"	Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "HSI12193", emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e a Vórtx.
"CCV Arujá"	"Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças", celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda., o Fundo e um fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 1 – Arujá.
"CCV Contagem"	"Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças" celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., o Fundo e um fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 4 - Contagem.
"CCV Itapevi"	"Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças" celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação, o Fundo e um Fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 5 – Itapevi.
"CCV Santo André"	"Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças", celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda., o Fundo e um fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 2 – Santo André.
"CCV São José dos Pinhais"	"Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças", celebrado em 27 de novembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda., o Fundo e um fiador, conforme aditado, referente à aquisição, pelo Fundo, do Imóvel 3 – São José dos Pinhais.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.

"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor desde 20 de julho de 2020.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comissionamento"	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta.
"Contrato de Distribuição"	*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado em 29 de outubro de 2020 entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições da Oferta.
"Contrato de Gestão"	*Segundo Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário,* celebrado em 28 de outubro de 2020 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA"	**BANCO ITAÚ BBA S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
"Coordenadores"	O Coordenador Líder e o Bradesco BBI, quando mencionados em conjunto.
"Cotas"	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas que vierem a ser emitidas no âmbito da Oferta.
"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo.
"CRIs"	Significam o CRI Arujá, o CRI Contagem, o CRI Itapevi, o CRI Santo André e o CRI São José dos Pinhais, quando referidos em conjunto.
"CRI Arujá"	A 1ª (primeira) série da 17ª (décima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 1 – Arujá, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto.
"CRI Contagem"	A 1ª (série) série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 4 – Contagem, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto.

"CRI Itapevi"	A 2ª (segunda) série da 15ª (décima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 5 – Itapevi, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto.
"CRI Santo André"	A 2ª (segunda) série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 2 – Santo André, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto.
"CRI São José dos Pinhais"	A 3ª (terceira) série da 14ª (décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, lastreada nos créditos imobiliários relativos ao Imóvel 3 – São José dos Pinhais, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto.
"Critério de Colocação da Oferta Institucional"	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Adicionalmente, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não

	Institucionais Private, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Private serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, ou aumentar tais quantidades até o limite máximo do Montante da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.
"Custodiante"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Divulgação de Rendimento"	A data da divulgação da distribuição de rendimentos do Fundo imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Liquidação.
"Data de Emissão"	A data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 101 deste Prospecto.
"DDA"	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017, conforme alterado.
"Deliberação CVM 818"	Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
"Dias Úteis"	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Distribuição Parcial"	Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a

	subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada.
"Emissão" ou "4ª Emissão"	A presente 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas do Fundo.
"Encargos do Fundo"	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472.
"Escriturador"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pela Colliers International do Brasil, para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.
"FII"	Fundo de Investimento Imobiliário.
"FIP"	Fundo de Investimento em Participações.
"Formador de Mercado"	O Fundo, representado pelo Administrador, pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM 384, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.
"Fundo"	**HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.621/0001-71.
"Gestor" ou "HSI"	**HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003.
"Governo"	Governo da República Federativa do Brasil.
"Imóvel 1 – Arujá"	Imóvel 1 - Arujá, com uma área total de 413.813 m² e área bruta locável de 139.600 m², composto por 2 (dois) galpões logísticos, localizados na Avenida Comendador Masatoshi Shinmyo, nº 300, no município de Arujá, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n° 48.264 do Cartório de

	Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo" na página 69 deste Prospecto.
"Imóvel 2 – Santo André"	Imóvel 2 – Santo André, com uma área total de 61.070,75 m² e área bruta locável de 38.000 m², composto por um galpão logístico localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, no município de Santo André, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n° 45.972 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo" na página 69 deste Prospecto.
"Imóvel 3 – São José dos Pinhais"	Imóvel 3 – São José dos Pinhais, com uma área total de 116.758,47m² e área bruta locável de 74.200 m², composto por um galpão logístico situado na Rod. BR 116 (Contorno Leste), nº 7000, no município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, objeto da Matrícula nº 59.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo" na página 69 deste Prospecto.
"Imóvel 4 – Contagem"	Imóvel 4 - Contagem, com uma área total de 230.921,75m² e uma área construída de 91.971,64m², perfazendo uma área bruta locável de 92.000 m² e está localizado na Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa, n° 2000, no município de Contagem, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula n° 151.019 do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo" na página 69 deste Prospecto.
"Imóvel 5 – Itapevi"	Imóvel 5 – Itapevi, composto por 32 (trinta e dois) galpões logísticos, totalizando uma área de 339.337 m² e área bruta locável 84.800 m², situados na Rodovia Coronel PM Nelson Tranchesi, números 740 e 990, no município de Itapevi, Estado de São Paulo, objetos das Matrículas nºs 10.934 a 10.965 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo" na página 69 deste Prospecto.
"Imóveis Alvo"	Imóveis construídos, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados.
"Imóveis em Construção"	Imóveis em construção, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação,

	incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados.
"Instituições Consorciadas"	São as instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas diretamente pelos Coordenadores a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada, a serem identificadas no Prospecto Definitivo e nos demais documentos da Oferta até a data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo. As Instituições Consorciadas estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
"Instituição Financeira Autorizada"	Uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos.
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, os Coordenadores, as Instituições Consorciadas e os Participantes Especiais.
"IN"	Instrução Normativa.
"Instrução CVM 384"	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 476"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 494"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 516"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 555"	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Investidor 4373"	O cotista do Fundo residente e domiciliado no exterior, que ingressar recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não resida em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430/96.
"Investidores"	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

"Investidores Institucionais"	Fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil.
"Investidores Não Institucionais"	Em conjunto, os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private.
"Investidores Não Institucionais Varejo"	Pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que equivale à quantidade máxima de 5.000 (cinco mil) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
"Investidores Não Institucionais Private"	Pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R$ 500.100,00 (quinhentos mil e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 5.001 (cinco mil e uma) Novas Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
"Investimento Mínimo"	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 90 deste Prospecto.
"Investimentos Temporários"	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
"IR"	Imposto de Renda.
"IRRF"	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
"ISS"	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Justa Causa"	Para fins de destituição do Gestor, nos termos do Regulamento, significa: (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.
"Lei nº 6.385/76"	Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.245/91"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.430/96	Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Montante da Oferta"	Montante de R$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais), correspondente a, 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas.
"Novas Cotas" ou "Nova Cota"	4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) novas cotas da presente Emissão.
"Oferta" ou "Oferta Pública"	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores

Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Institucional", na página 91 deste Prospecto.

"Oferta Não Institucional" Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Não Institucional", na página 88 deste Prospecto.

No mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta

	Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.
"Outros Ativos"	Significam: (i) direitos reais sobre os Imóveis em Construção; (ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam em Imóveis em Construção; (iii) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo; (v) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vi) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; (viii) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição, ao menos de forma indicativa: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; (ix) cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários); e (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Patrimônio Líquido"	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
"Parâmetro"	Tem o significado atribuído na página 53 deste Prospecto.
"Participantes Especiais"	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar Carta Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, por meio de assinatura ou confirmação eletrônica, no âmbito da Oferta Não Institucional, inclusive por aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada, e os valores a serem alocados em cada modalidade da Oferta Não Institucional. A quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 90 deste Prospecto.
"Período de Reserva"	O período compreendido entre os dias 6 de novembro de 2020 e 7 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 101 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais deverão realizar seus Pedidos de Reserva.
"Período de Colocação"	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Pessoas Vinculadas"	Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou

	pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.
"PIS"	Contribuição para o Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 85 deste Prospecto.
"Política de Investimento"	A política de investimento do Fundo, conforme descrita nos artigos 4º a 11º do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Objetivo e Política de Investimento", na página 45 deste Prospecto.
"Política de Voto"	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://s3.amazonaws.com/mz-filemanager/1bea7b91-2f45-4c39-99ab-5856eff6841b/d7897db0-43da-4bd8-a856-c579e5fc91f2_hsi_politica%20de%20exercicio%20de%20votos_lefosse%202019%2009%2017_cln_padronizada_vf.pdf
"Portfólio "	O portfólio de Ativos que o Fundo detém na data de realização da presente Oferta, conforme descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Portfolio", na página 69 deste Prospecto.
"Preço de Emissão"	No contexto da Oferta, o preço por Nova Cota é de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.
"Procedimento de Alocação de Ordens"	O procedimento de coleta de alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.
"Prospecto"	Este prospecto preliminar da Oferta.
"Prospecto Definitivo"	O prospecto definitivo da Oferta.
"RFB"	Receita Federal do Brasil.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado por meio da AGC de Alteração do Regulamento do Fundo, conforme consta do Anexo III.

"Remuneração do Administrador"	A remuneração a que o Administrador fará jus pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, conforme descrita na página 52 deste Prospecto.
"Remuneração do Gestor"	A remuneração a que o Gestor fará jus pela prestação dos serviços de administração da carteira de investimentos do Fundo, conforme descrita na página 52 deste Prospecto.
"Remuneração Devida"	O montante que seria devido ao Gestor a título de Remuneração do Gestor, nas condições descritas na página 52 deste Prospecto.
"Representantes dos Cotistas"	Os representantes de Cotistas, pessoas físicas ou jurídicas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos Cotistas, nos termos do *caput* do artigo 60 do Regulamento.
"Reserva de Contingências"	A reserva de contingência que poderá ser constituída pelo Fundo para arcar com as despesas dos Ativos, conforme descritas no Regulamento.
"Securitizadora"	**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia aberta, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09.
"SPE"	Sociedades de propósito específico.
"Taxa de Administração"	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do artigo 34 do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 52 deste Prospecto.
"Taxa de Performance"	A taxa de performance paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do artigo 35 do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 53 deste Prospecto.
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas "*Taxa DI* over *extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem celebrados pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais à Oferta das Novas Cotas e pelas Instituições Consorciadas, para formalizar sua adesão à Oferta das Novas Cotas.
"Valor de Mercado"	A média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

"Vórtx"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Único Cotista"	O único cotista do Fundo, detentor da totalidade das cotas de emissão do Fundo, na data deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 105 a 128 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores	Banco Itaú BBA S.A. e Banco Bradesco BBI S.A.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar Carta Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
Instituições Consorciadas	São as instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas diretamente pelos Coordenadores a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada, a serem identificadas no Prospecto Definitivo e nos demais documentos da Oferta até a data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo. As Instituições Consorciadas estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
Custodiante	O Administrador, conforme acima qualificado.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Autorização	A realização da Emissão e da Oferta, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados com base na AGC do Fundo.

Quantidade de Cotas da Oferta	4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas.
Preço de Emissão	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.
Montante da Oferta	R$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão.
Lote Adicional	Não será admitida, conforme faculta o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de até 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados ao pagamento antecipado dos montantes devidos no âmbito dos CRIs, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à formação de reserva para regularização dos ativos do Fundo, conforme necessário, à recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, bem como à aplicação em Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo II do Regulamento e discricionariedade do Gestor para tanto. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto.
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 23 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 24, inciso II do Regulamento; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

	Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas" na página 68 deste Prospecto.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Distribuição Parcial	Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada.
Plano de Distribuição	Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as

	condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 85 deste Prospecto.
Pedido de Reserva	Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, serão considerados apenas os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta. No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.
Período de Reserva	Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 6 de novembro de 2020 e 7 de dezembro de 2020, inclusive, conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 101 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições

Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Montante da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 127 DESTE PROSPECTO.**

Investimento Mínimo

5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e

Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 90 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e, alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 88 deste Prospecto.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Adicionalmente, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não

	Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Private serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, ou aumentar tais quantidades até o limite máximo do Montante da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 91 deste Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do

	Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de rendimentos *pro rata*, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Para maiores informações sobre as Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, inclusive sobre forma de distribuição de rendimentos, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 92 deste Prospecto.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, assegurando que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente. Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas conforme previsto abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Para maiores informações sobre a Alocação e a Liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta" na página 92 deste Prospecto.

Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas	A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta a qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 88 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional", na página 91 deste Prospecto, respectivamente.
Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas	As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3. O início da negociação das Novas Cotas na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata*, e obtenção da autorização da B3.
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta, em comum acordo com o Gestor, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e nas condições

previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter seus Pedidos de Reserva ou suas ordens de investimento, conforme o caso. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores, as Instituições Consorciadas e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou da revogação, conforme o caso.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

	Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
Inadequação de investimento	O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 105 a 128 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**
Fatores de Risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 105 A 128 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/INTEGRALIZAÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 14 de agosto de 2020.
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 102 deste Prospecto.

3. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

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

BASE LEGAL

O **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

O Fundo é classificado, para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, como "FII Renda Gestão Ativa", do segmento "Logística".

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

PÚBLICO ALVO DO FUNDO

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido:

(i) diretamente em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e

(ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de FIP, que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir nos ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo:

(i) direitos reais sobre Imóveis em Construção;

(ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam em Imóveis em Construção;

(iii) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção;

(iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo;

(v) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

(vi) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

(vii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's;

(viii) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição, ao menos de forma indicativa: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo;

(ix) cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários); e

(x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

O investimento pelo Fundo em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam, na data do investimento pelo Fundo, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

(i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, sendo admitida a celebração de contratos "atípicos" nas modalidades *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção;

(ii) auferir rendimentos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo; e

(iii) auferir rendimentos e, conforme aplicável, obter ganhos de capital com a compra e venda, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Ativos Financeiros

Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, conforme listados acima, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*), revitalização, administração

e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e (e) demais despesas ou encargos permitidos na Política de Investimento do Fundo.

Imóveis com Ônus Reais

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Derivativos

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser a aplicadas em derivativos quando realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Portfólio do Fundo

A gestão de Ativos compreende a gestão do Portfólio do Fundo, do qual os potenciais Investidores terão participação indireta, caso subscrevam Novas Cotas no âmbito da Oferta.

O Portfólio é composto pelos imóveis descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo" na página 69 deste Prospecto.

Sem prejuízo da existência dos Ativos que compõem o Portfólio do Fundo conforme mencionados acima, o Fundo poderá adquirir outros Ativos durante seu prazo de duração, observada sua Política de Investimentos e a regulamentação aplicável.

Disposições Gerais

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e mediante recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (i) vender, permutar, resgatar, conforme aplicável, ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos, para quaisquer terceiros, incluindo, sem limitação, os Cotistas do Fundo; (ii) alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e os Imóveis em Construção; e (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos.

Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do Regulamento, o Gestor selecionará, a seu critério, (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros para investimento pelo Fundo.

O Gestor deverá recomendar ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de Ativos, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista no Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum Ativo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, ou que o Gestor entenda que um determinado Ativo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor. Nesse mesmo sentido, sempre que o Gestor encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e/ou os Imóveis em Construção objeto de investimento pelo Fundo, recomendará ao Administrador a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor.

Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação, arrendamento e/ou outras formas de exploração dos direitos reais dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos do Regulamento.

A comercialização, compra, venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, conforme aplicável, dos Ativos do Fundo serão baseados em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados na comercialização dos referidos Ativos do Fundo, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação em questão, observados o objeto e a Política de Investimento estabelecidos no Regulamento.

O Fundo poderá desenvolver, construir, bem como realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Nestes casos, bem como quando o investimento a ser realizado pelo Fundo se der em Imóveis em Construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos do §1º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para Imóveis em Construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens, inclusive imóveis, ou direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação de sua Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos e/ou Ativos Financeiros da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 105 a 128 deste Prospecto, no Regulamento e no "Informe Anual" preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou qualquer expectativa dos Cotistas.

CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, dentre: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Sem prejuízo da faculdade prevista nos parágrafos acima, por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, observado o disposto no artigo 24 do Regulamento.
Outras informações sobre o capital autorizado e novas emissões podem ser consultadas nos artigos 23 e 24 do Regulamento.

PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 Na data deste Prospecto, o Sr. Danilo Christófaro Barbieri é o Diretor responsável pela administração de recursos de terceiros da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Os serviços de escrituração e custódia das Cotas serão prestados pelo Administrador.

Gestão

A carteira do Fundo é gerida pela **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor. As principais obrigações do Administrador com relação ao Fundo constam no artigo 32 do Regulamento e no artigo 30 da Instrução CVM 472, quais sejam:

(i) realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento e conforme orientação do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

(ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos, aos Ativos Financeiros e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

(iv) considerando a orientação do Gestor e observado o disposto no Regulamento, 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 relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;

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

(xi) observar as disposições constantes no Regulamento e nos prospectos do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

(xiii) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

(xiv) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

(xv) abrir e movimentar contas bancárias;

(xvi) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

(xvii) transigir;

(xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele;

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

(xx) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo das obrigações listadas acima, o Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços, especialmente o Gestor, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não deve ser considerada como recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do Fundo por parte do Administrador.

Nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento.

Para mais informações sobre as atribuições e vedações aplicáveis ao Administrador vide artigos 29 a 33 do Regulamento.

RENÚNCIA OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Substituição do Administrador

O Administrador poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item (i) do parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

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

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima, sendo que o disposto acima é aplicável mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio de fundo de investimento imobiliário não constitui transferência de propriedade. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Em caso de substituição do Administrador por qualquer motivo nos termos do Regulamento do Fundo e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual do Administrador no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

Substituição do Gestor

O Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa, implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições especificados nos parágrafos abaixo.

Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação por escrito e justificada ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observados os termos do Contrato de Gestão.

Na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, o Fundo permanecerá obrigado a realizar o pagamento, em favor do Gestor: (i) da Taxa de Performance e da Remuneração do Gestor proporcionais, apuradas até a data da destituição ou substituição sem Justa Causa, se houver; (ii) da Remuneração do Gestor que seria devida ao Gestor nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição; e (iii) da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição. Para tanto, no período de 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance indicadas nos itens "(ii)" e "(iii)" acima, respectivamente, serão pagas apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor do Fundo a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance durante o período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

Para fins de esclarecimento, os valores devidos ao Gestor destituído ou substituído, nos termos indicados acima, a título de Taxa de Performance ou de Remuneração do Gestor, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo a título de encargos do Fundo.

Para fins de destituição do Gestor, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão. Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva do Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto no Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

O Fundo pagará a título de Taxa de Administração o valor correspondente a até 0,90% (nove décimos por cento) ao ano, calculada com base no Valor de Mercado, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o Valor de Mercado, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Remuneração do Administrador

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base (a) no Valor de Mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliários, ou (b) no valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item ""a" acima, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) ("**Remuneração do Administrador**"):

Valor de Mercado do Fundo	Remuneração do Administrador (por ano)
De R$ 0 até R$ 500.000.000,00	0,12%
De R$ 500.000.001,00 a R$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R$ 1.000.000.001,00 até R$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R$ 2.000.000.001,00 até R$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R$ 2.500.000.001,00	0,08%

O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

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

Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, já abrangida pela Taxa de Administração.

Remuneração do Gestor

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma *pro rata temporis*, sobre o Valor de Mercado ("**Remuneração do Gestor**").

A Remuneração do Gestor deverá ser provisionada diariamente e paga mensalmente, observado que, na data da divulgação da distribuição de rendimentos do Fundo imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Liquidação ("**Data de Divulgação de Rendimento**"), o Administrador informará aos Cotistas o montante pago pelo Fundo a título de Remuneração do Gestor entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento.

(i) O Gestor fará jus ao recebimento dos valores que tiverem sido apurados e provisionados entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento, mas que, eventualmente, não tiverem sido pagos a título de Remuneração do Gestor ("**Remuneração Devida**"), caso sejam verificadas, entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), as seguintes hipóteses: (a) os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas forem superiores a 7% (sete por cento) ao ano, calculado de forma *pro rata temporis*, sobre o produto entre o valor das Novas Cotas na Data de Liquidação e o montante total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação ("**Parâmetro**"), e (b) a remuneração paga ao Gestor for inferior à Remuneração Devida, nos termos do Regulamento.

(ii) A Remuneração do Gestor será reduzida, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do montante calculado com base no disposto no parágrafo acima, caso seja verificado que, entre a Data de Liquidação e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive): (a) os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro; e (b) a remuneração paga ao Gestor foi superior à Remuneração Devida, nos termos do Regulamento.

Para fins do disposto no inciso "(i)" acima, quaisquer pagamentos feitos ao Gestor nos termos deste inciso não poderão reduzir o rendimento anual por Cota a valores inferiores ao Parâmetro.

Para fins do disposto no inciso "(ii)" acima, a Remuneração do Gestor será reduzida no limite do necessário para que ocorra a recomposição do Parâmetro, sendo certo que a Remuneração do Gestor não será, em hipótese alguma, inferior a zero.

Em caso de emissões subsequentes à presente 4ª Emissão, o Parâmetro a ser utilizado para a verificação prevista no parágrafo acima deverá ser calculado da seguinte forma:

Parâmetro = [(7,0% * VC4 * MT4) + (7,0% * MC)] / [(VC4 * MT4) + MC]
Em que:
VC4 = Valor das Cotas da 4ª Emissão na Data de Liquidação
MT4 = Montante Total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação
MC = Montante Captado pelo Fundo em emissões subsequentes à 4ª Emissão de Cotas

Taxa de Performance

Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral, apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):
TP = 20% * (DB – B)
Em que:
B = Σ [S/12 * MCT]
MCT = VC4 * MT4*(1 + IPCA4) + Σ MCi*(1 + IPCAi) – Σ MAii*(1 + IPCAii)
TP = Taxa de Performance Semestral
DB = Distribuição Bruta no Semestre
B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro
S = Spread de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano
VC4 = Valor das Cotas da 4ª Emissão do Fundo na Data de Liquidação
MT4 = Quantidade Total de Cotas imediatamente após a Data de Liquidação
MCi = Montante captado pelo Fundo em cada uma das emissões subsequentes à 4ª Emissão de Cotas
MAii = Montante amortizado pelo Fundo em datas posteriores à 4ª Emissão de Cotas

MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o Valor de Mercado do Fundo imediatamente após a 4ª Emissão de Cotas, o somatório do produto entre MCi e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer
IPCA4 = variação acumulada do IPCA, apurada, de forma *pro rata temporis*, entre a Data da Integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive)
IPCAi = variação acumulada do IPCA, apurado, de forma *pro rata temporis*, entre data de cada integralização de Cota das emissões subsequentes à 4ª Emissão de Cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive)
IPCAii = variação acumulada do IPCA apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive)

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

O Administrador, em conjunto com o Gestor, poderá definir uma taxa de distribuição primária a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas, inclusive os Cotistas que vierem a exercer o direito de preferência, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção de eventual taxa de distribuição primária, o Fundo não cobrará taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a(s):

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
(ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 50, §3º do Regulamento;
(iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
(iv) emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo Administrador dentro do Capital Autorizado;
(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
(vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação sobre a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo;
(vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
(ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
(x) alteração do prazo de duração do Fundo;
(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
(xii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; e
(xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que todas as decisões serão tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco. Não obstante o acima exposto, dependem de aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), e (xii) acima.

Os percentuais mencionados acima serão determinados com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais Cotistas, conforme indicado no registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar na convocação da Assembleia Geral o percentual aplicável para aprovar as matérias sujeitas a quórum qualificado.

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

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração para fins de representação no âmbito das Assembleias Gerais de Cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, nos termos e observado o disposto no Regulamento.

EXERCÍCIO SOCIAL

O exercício social do Fundo se inicia em 1º de julho e se encerra em 30 de junho de cada ano.

ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA

O Administrador contratou a KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. As informações referentes à situação financeira do Fundo, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *websites*:

Comissão de Valores Mobiliários

http://www.cvm.gov.br/ (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal" e do respectivo "Informe Trimestral", a opção de *download* do documento no campo "Ações").

Administrador

https://www.brltrust.com.br/ (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "HSI LOGÍSTICA FII" e, então, clicar no respectivo "Informe Mensal" e no respectivo "Informe Trimestral").

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano,

previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Os lucros auferidos em um determinado período, caso existam, poderão, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas a seguir: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo, e, se for o caso, dos Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*); (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (vi) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vii) despesas de decoração e paisagismo; (viii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis Alvo, dos Imóveis em Construção e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento. O objetivo do Fundo não representa, nem deve ser considerado ou caracterizado como, uma garantia, sugestão de rentabilidade das Novas Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (ii) 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; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

A divulgação de informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede do Administrador, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores do Administrador: https://www.brltrust.com.br/, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores Fundos.Net: http://www.cvm.gov.br/ (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “HSI

LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas. A dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento, sendo que a liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e a Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, 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 e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Serão, ainda, observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, 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 (b) 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 item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. A notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

1. Risco de regularidade dos imóveis: A propriedade dos Imóveis Alvo e dos Imóveis em Construção somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas.

Ainda, o Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de locá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protege-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que podem recair sobre os próprios Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, ou, ainda, pendências de regularidade dos imóveis que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietários dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os Imóveis Alvo e Imóveis em Construção, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.
Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas, sendo certo que, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos incialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

2. Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

3. Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Único Cotista: Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 12 de agosto de 2020, o Único Cotista manifestou interesse em alienar a totalidade das Cotas de sua titularidade por meio de leilão no mercado secundário ao longo do ano de 2020, caso as condições de mercado e fatores macroeconômicos em geral se mostrem favoráveis para a venda, a seu exclusivo critério. Caso o Único Cotista opte por realizar a venda das Cotas de sua titularidade no mercado secundário, essa venda envolverá um número substancial de Cotas de emissão do Fundo, podendo aumentar de forma considerável o volume de Cotas do Fundo negociadas no mercado secundário, impactar a liquidez das Cotas e gerar volatilidade no valor de mercado das Cotas, e, por conseguinte, impactar adversamente os investidores que tiverem adquirido as Novas Cotas.
4. Riscos ambientais: Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou

autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, armazenamento de produtos, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas e relacionados a supressão ambiental, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do causador do dano, além de eventuais responsabilidades civis daí advindas também em face do Fundo e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental na condução das atividades nos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água - são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

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

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte
CEP 01451-011, São Paulo - SP
At.: Danilo Christófaro Barbieri
Tel.: (11) 3133-0350
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Acauã Uchoa de Azedo Barbosa
Tel.: (11) 3708-8539 / (11) 98960-1783
E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com
Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/

Coordenador

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo – SP
At.: Philip Searson / Alvaro Dantas
Tel.: (11) 3847-5219 / (11) 3847-5309
E-mail: philip.searson@bradescobbi.com.br / alvaro.dantas@bradescobbi.com.br
Website: https://www.bradescobbi.com.br/

Gestor

HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, parte
CEP 04543-906, São Paulo - SP
At.: Felipe Gaiad
Tel.: (11) 3127-5500
E-mail: felipe.gaiad@hsinvest.com
Website: https://www.hsinvest.com/

Custodiante

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte
CEP 01451-011, São Paulo - SP
At.: Danilo Christófaro Barbieri
Tel.: (11) 3133-0350
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte CEP 01451-011, São Paulo - SP At.: Danilo Christófaro Barbieri Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Assessor Legal do Gestor	**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS** Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 CEP 01403-001, São Paulo - SP At.: Bruno Mastrini Simões Tuca Tel.: +55 (11) 3147-2871 E-mail: btuca@mattosfilho.com.br *Website:* www.mattosfilho.com.br
Assessor Legal dos Coordenadores	**STOCCHE FORBES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sr. Henrique Filizzola Tel.: +55 (11) 3755-5400 E-mail: hfilizzola@stoccheforbes.com.br *Website:* www.stoccheforbes.com.br
Auditores Independentes do Fundo	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES** Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105 CEP 04711-904, São Paulo - SP At.: Sr. Eduardo Remedi Tomazelli Tel.: (11) 3940-1500 E-mail: eremedi@kpmg.com.br Website: www.kpmg.com.br

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

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

A realização da Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio da AGC do Fundo.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais e as Instituições Consorciadas, realizarão a distribuição pública de 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas, ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, perfazendo o Montante da Oferta o total de R$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais).

Lote Adicional

Não será admitida, conforme faculta o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de até 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta.

Distribuição Parcial

Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada, sendo que todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento serão automaticamente cancelados.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 90 deste Prospecto e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 91 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Novas Cotas é de R$ 500,00 (quinhentos reais), equivalentes a 5 (cinco) Novas Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 90 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por Investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Como regra, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Público Alvo da Oferta

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 92 deste Prospecto.

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

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

Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas

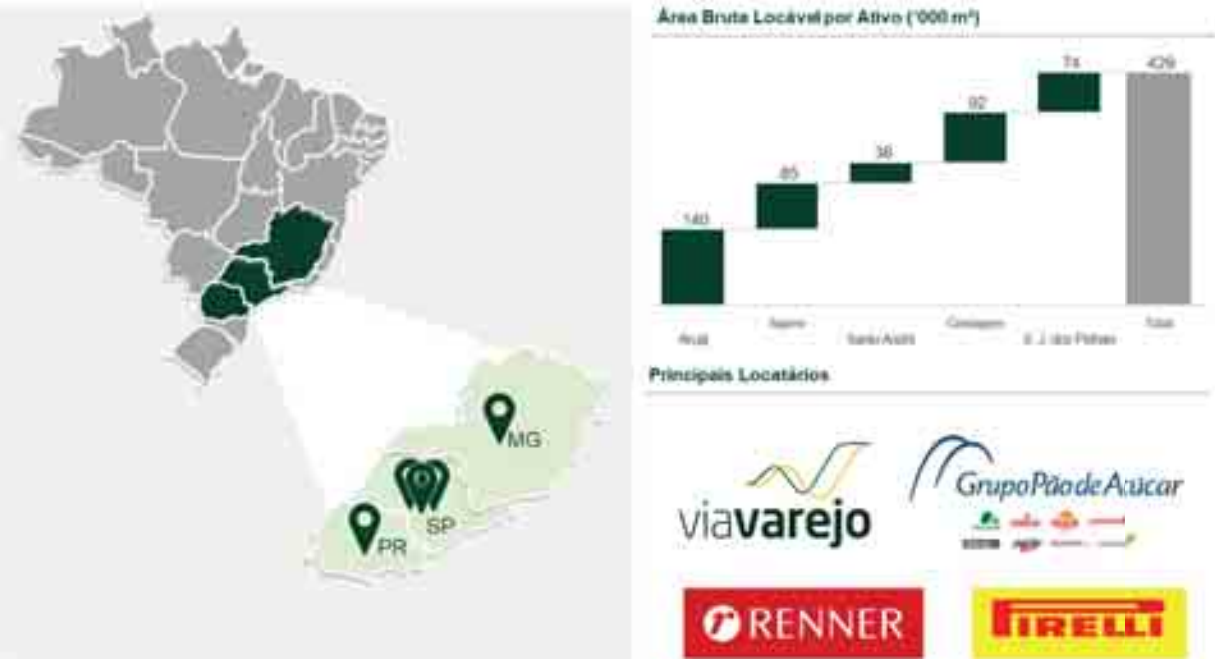
As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 23 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 24, inciso II do Regulamento; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Novas Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. O início da negociação das Novas Cotas na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata*, e obtenção de autorização da B3.

Portfólio do Fundo

Com os recursos advindos da Oferta, bem como o trabalho realizado pelo Gestor, o Administrador realiza a gestão dos Ativos constantes do Portfólio, a seguir descritos.



Fonte: Gestor. Data Base: outubro de 2020.



Fonte: Gestor. [1] Laudos de Avaliação realizado pela Colliers em Julho de 2020.
Data base: Outubro de 2020.

Imóvel 1– Arujá

O Imóvel 1 - Arujá, possui área total de 413.813 m² e é composto por 2 (dois) galpões logísticos que, por sua vez, são subdivididos em galpões menores e salas comerciais, sem que tenha havido, entretanto, desmembramento dos imóveis e abertura de novas matrículas junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Os galpões estão localizados na Avenida Comendador Masatoshi Shinmyo, nº 300, no município de Arujá, estado de São Paulo, objeto da Matrícula n° 48.264, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, Estado de São Paulo. Somados, os galpões totalizam 141.503,15 m² de área construída, perfazendo uma área bruta locável de 139.600 m².



Atualmente, o Imóvel 1 - Arujá encontra-se locado para sete inquilinos distintos, por meio de contratos de locação de longo prazo na modalidade típica, conforme detalhado a seguir:

- **Companhia Brasileira de Distribuição**

  A Companhia Brasileira de Distribuição aluga três galpões logísticos que compõem o Imóvel 1 - Arujá, com área total de 53.064,09m², por meio de 3 (três) contratos distintos de locação: (i) com vigência até 30 de abril de 2024, em que há cláusula de renovação automática por cinco anos adicionais, até 30 de abril de 2029; (ii) com vigência até 09 de abril de 2025, em que há cláusula de renovação automática por cinco anos adicionais, até 09 de abril de 2030; e (iii) com vigência até 25 de março de 2025, em que há cláusula de renovação automática por cinco anos adicionais, até 24 de março de 2030. Todos os contratos são garantidos por fiança de Sendas Distribuidora S.A., ambos com vigência pelo prazo de duração do contrato de locação.

- **Lojas Renner S.A.**

  A Lojas Renner S.A. aluga quatro galpões logísticos que compõem o Imóvel 1 - Arujá, com área total de 20.267,03m² por meio de contrato de locação vigente até 30 de maio de 2022, sendo facultado à locatária a renovação por 5 (cinco) anos adicionais (até 30 de maio de 2027).

- **Comercial Esperança Atacadista Importação e Exportação Ltda.**

  Atuante no ramo de comércio atacado e varejo, a Comercial Esperança Atacadista Importação e Exportação Ltda. aluga parte de um dos galpões de logística que compõem o Imóvel 1 - Arujá, com área de 39.376,34m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de março de 2034, sendo garantido por fiança bancária, contratada por prazos sucessivos de 12 (doze) anos durante toda a vigência do contrato de locação.

- **Trouw Nutrition Brasil Nutrição Animal Ltda.**

  Atuante no ramo de nutrição animal, a Trouw Nutrition Brasil Nutrição Animal Ltda. aluga parte de um dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 1 - Arujá, com área de 500m², por meio de contrato de locação vigente até 19 de março de 2022, sendo facultado à locatária a renovação por cinco anos adicionais (até 19 de março de 2027). O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestada pela Porto Seguro S.A., com vigência pelo prazo de duração do contrato de locação.

- **DRL Logística e Transportes Eireli – ME**

  Atuante no ramo de transportes e logística integrada, a DRL Logística e Transportes Eireli – ME aluga uma sala comercial que compõe o Imóvel 1 - Arujá, com área de 26,15m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de maio de 2021, já em período de renovação. O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestada pela Porto Seguro S.A., com vigência pelo prazo de duração do contrato de locação.

- **Sequoia Logística e Transportes S.A.**

  Atuante no ramo de transportes e logística integrada, a Sequoia Logística e Transportes S.A. aluga uma sala comercial que compõe o Imóvel 1 - Arujá, com área de 26,39m² por meio de contrato de locação vigente até 31 de maio de 2019, sendo facultado à locatária a renovação por 2 (dois) anos adicionais (até 31 de maio de 2021). O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestado pela Porto Seguro S.A., com vigência pelo prazo de duração do contrato de locação.

- **Soluciona Logística e Transporte EIRELI**

  Atuante no ramo de transportes e logística integrada, a Soluciona Logística e Transporte EIRELI aluga uma sala comercial (a ela cedida por Raupp Transportes Rodoviários Eireli, conforme aditamento de 11 de março de 2020) que compõe o Imóvel

1 - Arujá, com área de 25,88m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de agosto de 2020, sendo facultado à locatária a renovação por 2 (dois) anos adicionais (até 31 de agosto de 2020). O contrato de locação é garantido por depósito caução de 3 (três) aluguéis.

- **Mainetti do Brasil Serviços Ltda.**

  Atuante no ramo de cabides, a Mainetti do Brasil Serviços Ltda. aluga um galpão logístico que compõe o Imóvel 1 - Arujá, com área de 2.752,57m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de julho de 2022. O contrato de locação é garantido por carta fiança corporativa, prestada pela Mainetti USA, com vigência pelo prazo de duração do contrato.

O valor médio do aluguel do Imóvel 1 - Arujá é de R$ 18,00 / m².

Imóvel 2 – Santo André

O Imóvel 2 – Santo André, com uma área total de 61.070,75 m² e área bruta locável de 38.000 m², é composto por um galpão logístico localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, no município de Santo André, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n° 45.972 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo.



Atualmente, o Imóvel 2 – Santo André encontra-se locado para a Prometeon Type Group Indústria Brasil Ltda., empresa atuante no ramo de pneus, por meio de contrato de locação vigente até 31 de dezembro de 2023, que possui cláusula de renovação automática por 5 (cinco) anos adicionais (até 31 de dezembro de 2028). O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestado pela Pottencial Seguradora S.A., com vigência até 31 de março de 2021.

O valor médio do aluguel do Imóvel 2 – Santo André é de R$ 7,60 / m².

Imóvel 3 – São José dos Pinhais

O Imóvel 3 – São José dos Pinhais, com uma área total de 116.758,47m² e área bruta locável de 74.200 m², é composto por um galpão logístico de 74.168,98 m², situado na Rod. BR 116 (Contorno Leste), nº 7000, no município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, objeto da Matrícula nº 59.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.



Atualmente, o Imóvel 3 – São José dos Pinhais encontra-se locado para a Via Varejo S.A., por meio de contrato de locação vigente até 29 de junho de 2030, sendo que tal contrato foi renovado automaticamente por 10 (dez) anos na data de 29 de junho de 2020. O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Companhia Brasileira de Distribuição, vigente até o término do contrato de locação.

O valor médio do aluguel do Imóvel 3 – São José dos Pinhais é de R$ 9,75 / m².

Imóvel 4 – Contagem

O Imóvel 4 - Contagem, com uma área total de 230.921,75 m² e uma área construída de 91.971,64m², perfazendo uma área bruta locável de 92.000 m², está localizado na Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa, nº 2000, no município de Contagem, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula n° 151.019 do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.



Atualmente, o Imóvel 4 - Contagem encontra-se locado por 2 (dois) inquilinos distintos, por meio de contratos de locação de longo prazo na modalidade típica, conforme detalhado a seguir:

- **Via Varejo S.A.**

  A Via Varejo S.A aluga os galpões logísticos por meio de contrato de locação vigente até 31 de agosto de 2028, com cláusula de renovação automática por 10 (dez) anos adicionais (até 31 de agosto de 2038). O contrato de locação é garantido por fiança prestada pela Globex Administração e Serviços Ltda, vigente até o término do contrato de locação.

- **TNL PCS S.A.**

  Atuante no ramo de telecomunicações, a TNL PCS S.A. aluga área de 180m² do Imóvel 4 - Contagem, para a instalação de antenas de telecomunicações, por meio de contrato de locação vigente até 31 de maio de 2028, sendo facultada à locatária a renovação do contrato por dois períodos subsequentes de até 5 (cinco) anos cada.

O valor médio do aluguel do Imóvel 4 - Contagem é de R$ 28,20 / m².

Imóvel 5 – Itapevi

O Imóvel 5 - Itapevi é composto por 32 (trinta e dois) galpões logísticos, totalizando uma área de 339.337 m² e área bruta locável 84.800 m², situados na Rodovia Coronel PM Nelson Tranchesi, números 740 e 990, no município de Itapevi, Estado de São Paulo, objetos das Matrículas nºs 10.934 a 10.965 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi, Estado de São Paulo.



Os galpões logísticos de Itapevi encontram-se locados para 5 (cinco) inquilinos distintos, por meio de contratos de locação de longo prazo na modalidade típica, conforme detalhado a seguir:

- **Fresenius Kabi Brasil Ltda.**

  Atuante no segmento de produtos hospitalares e farmacêuticos, a Fresenius Kabi Brasil Ltda. aluga 5 (cinco) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5 - Itapevi, totalizando uma área de 11.026,75 m². A Fresenius Kabi Brasil Ltda. aluga os 5 galpões logísticos por meio de dois contratos de locação, sendo (i) um contrato de locação relativo a 4 (quatro) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5, com vigência até 30 de junho de 2023, o qual é garantido por fiança prestada pela Novafarma Indústria Farmacêutica, e é renovável por 5 (cinco) anos e 6 (seis) meses adicionais (até 30 de dezembro de 2028) ; e (ii) um contrato de locação relativo a 1 (um) galpão logístico, com vigência até 09 de abril de 2026, o qual é garantido por fiança prestada pela Frenesius Homeocare Brasil Ltda, e é renovável por 5 (cinco) anos e 6 (seis) meses adicionais (até 09 de setembro de 2031).

- **Ibratec Artes Gráficas Ltda.**

  Atuante no segmento de produtos hospitalares e farmacêuticos, a Ibratec Artes Gráficas Ltda. aluga 3 (três) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5 - Itapevi, com área total construída de 19.538,91 m², por meio de 3 (três) contratos de locação distintos vigentes até 31 de outubro de 2033. Os contratos de locação são garantidos por fianças prestadas pelos sócios da locatária.

- **Sices Brasil Ltda.**

  Atuante no segmento de geração de energia solar fotovoltaica, a Sices Brasil Ltda. aluga 9 (nove) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5 - Itapevi, com área total construída de 25.038,78 m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de janeiro de 2025. Os contratos de locação são garantidos por fianças prestadas pelos sócios da locatária. O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestado pela Porto Seguro S.A., com vigência até o término do prazo de duração do contrato de locação dos galpões.

- **Ativa Distribuição e Logística Ltda.**

  Atuante no ramo de transportes e logística integrada, a Ativa Distribuição e Logística Ltda. aluga 8 (oito) dos galpões logísticos que compõem o Imóvel 5 - Itapevi, com área total construída de 15.151,32 m², por meio de contrato de locação vigente até 31 de julho de 2029. O contrato de locação é garantido por seguro fiança locatícia, prestado pelo Banco do Brasil S.A., com vigência de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato de locação, renováveis por iguais períodos.

- **Retha Gerenciamento de Obras e Projetos Ltda.**

  Atuante no ramo de construção civil, a Retha Gerenciamento de Obras e Projetos Ltda. aluga uma sala comercial que compõe o Imóvel 05 – Itapevi com área de total construída de 162,00 m², por meio de contrato de locação vigente até 19 de novembro de 2021, renovável por 4 (quatro) anos adicionais (até 19 de novembro de 2023).

O valor médio do aluguel do Imóvel 5 - Itapevi é de R$ 18,70 / m².

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Atualmente, a totalidade das Cotas do Fundo é detida pelo Único Cotista. A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, considerando os ativos da carteira do Fundo (incluindo o Portfólio), é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (28/10/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (28/10/2020)	Valor Patrimonial das Cotas (28/10/2020)
7.760.067	R$ 851.812.890,52	R$ 109,77

A estimativa de posição patrimonial do Fundo, após a emissão das Novas Cotas, caso venha a ser integralizado o Montante da Oferta, será a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas Emitidas na Oferta	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R$)
4.900.000	12.660.067	1.322.174.607,66	104,44

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas para o dia 14 de dezembro de 2020, período que antecede a Data de Liquidação e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores, considerando a posição patrimonial do Fundo antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência de que poderá haver variações do Patrimônio Líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta. Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas, vide a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relativo à concentração e pulverização", nas páginas 112 e 114 deste Prospecto.*

Histórico de Emissões do Fundo

A presente emissão representa a 4ª Emissão de Cotas do Fundo. A totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo previamente à Oferta foi subscrita e integralizada pelo Único Cotista, o qual, atualmente, detém a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas, vide a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relativo à concentração e pulverização", nas páginas 114 deste Prospecto.

Eventual Alienação de Cotas pelo Único Cotista

Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 12 de agosto de 2020, o Único Cotista manifestou interesse em alienar a totalidade das Cotas de sua titularidade por meio de leilão no mercado secundário ao longo do ano de 2020, caso, a seu exclusivo critério, as condições de mercado e fatores macroeconômicos em geral se mostrem favoráveis para a venda. Nessa hipótese, a venda a ser realizada pelo Único Cotista poderá envolver um número substancial de Cotas de emissão do Fundo, e, por consequência, poderá aumentar o volume de Cotas do Fundo negociadas no mercado secundário, impactando a liquidez das Cotas e gerando volatilidade no valor de mercado das Cotas.

Nos termos das regras estabelecidas pela B3, na hipótese de o Único Cotista optar por realizar a alienação das Cotas de sua titularidade por meio de leilão, conforme descrito acima, tal operação dependerá da divulgação de um edital de leilão, estabelecendo termos e condições a serem adotados nessa venda, incluindo (i) lote padrão de aquisição de Cotas, (ii) condições para ofertas de compra e interferências vendedoras, caso aplicável, (iii) critérios para a formação de preço, e (iv) mecanismo de alocação das Cotas, dentre outros. Também nos termos das regras da B3, a divulgação desse edital de leilão, caso venha a ocorrer, será realizada de forma simultânea aos Cotistas e a todos os demais investidores. Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas e eventual alienação de cotas pelo Único Cotista, vide a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Único Cotista", nas páginas 112 e 114 deste Prospecto.

Histórico de Cotação das Cotas

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

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados ao pagamento antecipado dos montantes devidos no âmbito dos CRIs, observados os procedimentos descritos abaixo. O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à formação de reserva para regularização dos ativos do Fundo, conforme necessário, à recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, bem como à aplicação em Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo II do Regulamento e discricionariedade do Gestor para tanto.

As operações relacionadas aos imóveis que compõem o Portfólio do Fundo a serem quitadas possuem as seguintes características:

IMÓVEL 1– ARUJÁ	
Identificação do CRI	1ª (primeira) série da 17ª (décima sétima) emissão da Securitizadora
Securitizadora	VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º Andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09
Montante Total em reais	R$153.500.000,00 (cento e cinquenta e três milhões e quinhentos mil reais).
Data de Emissão	20 de julho de 2020
Prazo	19 de julho de 2021
Taxa de Juros	Taxa DI + 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano
Tipo de oferta dos CRI	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476
Relação do CRI com os Imóveis e o Fundo	**Imóvel 1 – Arujá** (i) o Fundo adquiriu o Imóvel 1 - Arujá por meio do CCV Arujá, pelo valor de R$ 301.742.965,78 (trezentos e um milhões, setecentos e quarenta e dois mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos); (ii) nos termos do CCV Arujá, a Casa Bahia Comercial Ltda. concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 01 - Arujá, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R$ 153.500.000,00 (cento e cinquenta e três milhões e quinhentos mil reais), a ser pago a prazo, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas; (iii) a Casa Bahia Comercial Ltda. cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV Arujá para a Securitizadora, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"; (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicado acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI Arujá, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV Arujá ao CRI Arujá; e (v) a emissão dos CRI Arujá ocorreu nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) série da 17ª (décima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora" celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 20 de julho de 2020.
Titulares dos CRI/ Pessoas Vinculadas	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI foram utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento realizado à Casa Bahia Comercial Ltda. pela cessão da totalidade dos créditos imobiliários representados pela CCI Arujá.
Garantias	Os créditos imobiliários representados pela CCI Arujá contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas do Fundo, sob condição resolutiva, constituída pelo Único Cotista em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre o Único Cotista, a Securitizadora e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado; (ii) alienação fiduciária do Imóvel 1 - Arujá,

	constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 20 de junho de 2020 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora; (iii) alienação fiduciária do Imóvel 4 - Contagem, constituída pela Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (iv) alienação fiduciária do Imóvel 2 – Santo André, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (v) alienação fiduciária do Imóvel 3 – São José dos Pinhais, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (vi) cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fundo originados por meio da exploração comercial do Imóvel 1 - Arujá, do Imóvel 4 - Contagem, do Imóvel 2 - Santo André e do Imóvel 3 - São José dos Pinhais, emergentes dos contratos de locação listados no Anexo II do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e o Fundo; e (b) de quaisquer outros direitos ou contratos de exploração dos imóveis descritos acima, bem como todos os frutos, rendimentos, vantagens e demais recebíveis decorrentes do contrato mencionado no item (a) acima, os quais serão depositados, a título de garantia, na conta arrecadadora de titularidade da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. As garantias descritas acima são compartilhadas pela Securitizadora com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 14ª Emissão da Securitizadora. Adicionalmente e sem prejuízo das garantias descritas acima, o Único Cotista e a Securitizadora celebraram um *equity support agreement*, regido por lei de Nova York, Estados Unidos da América, por meio do qual o Único Cotista se obrigou a realizar um aporte de capital no Fundo e no HSI LOG II (conforme abaixo definido), conforme o caso, no valor do que for menor entre até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI e dos demais certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Securitizadora com lastro em recebíveis imobiliários devidos pelo Fundo e HSI LOG II, em até 12 (doze) Dias Úteis após a notificação da Securitizadora sobre o inadimplemento pecuniário de qualquer obrigação garantida no âmbito dos documentos da securitização.
Saldo Devedor	R$ 151.992.203,72 (cento e cinquenta e um milhões, novecentos e noventa e dois mil, duzentos e três reais e setenta e dois centavos), havendo multa de pré-pagamento à alíquota de 0,3% sobre o saldo devedor.

IMÓVEL 2– SANTO ANDRÉ, IMÓVEL 3 – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, E IMÓVEL 4 - CONTAGEM	
Identificação do CRI	1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) emissão da Securitizadora
Securitizadora	VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º Andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09
Montante Total em reais	R$198.950.000,00 (cento e noventa e oito milhões e novecentos e cinquenta mil reais)
Data de Emissão	31 de dezembro de 2019

Prazo	12 de janeiro de 2021
Taxa de Juros	Taxa DI + 1,20 (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano
Tipo de oferta dos CRI	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476
Relação do CRI com os Imóveis e o Fundo	**Imóvel 2 - Santo André** (i) o Fundo adquiriu o Imóvel 2 - Santo André por meio do CCV Santo André pelo valor de R$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais); (ii) nos termos do CCV Santo André, a Casa Bahia Comercial Ltda. concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 2 - Santo André, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R$21.250.000,00 (vinte e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais), a ser pago a prazo, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas; (iii) a Casa Bahia Comercial Ltda. cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV Santo André para a Securitizadora, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"; (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicado acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI Santo André, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV Santo André ao CRI Santo André; e (v) a emissão dos CRI Santo André ocorreu nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora" celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 31 de dezembro de 2019. **Imóvel 3 - São José dos Pinhais** (i) o Fundo adquiriu o Imóvel 3 – São José dos Pinhais por meio do CCV São José dos Pinhais pelo valor de R$ 91.900.000,00 (noventa e um milhões e novecentos mil reais); (ii) nos termos do CCV São José dos Pinhais, a Casa Bahia Comercial Ltda. concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 3 - São José dos Pinhais, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R$ 45.950.000,00 (quarenta e cinco milhões e novecentos e cinquenta mil reais), a ser pago a prazo, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas; (iii) a Casa Bahia Comercial Ltda. cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV São José dos Pinhais para a Securitizadora, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"; (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicado acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI São José dos Pinhais, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV São José dos Pinhais ao CRI São José dos Pinhais;

	(v) a emissão dos CRI São José dos Pinhais ocorreu nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora" celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 31 de dezembro de 2019. **Imóvel 4 – Contagem** (i) o Fundo adquiriu o Imóvel 4 - Contagem por meio do CCV Contagem pelo valor de R$ 263.500.000,00 (duzentos e sessenta e três milhões e quinhentos mil reais); (ii) nos termos do CCV Contagem, a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 4 - Contagem, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R$131.750.000,00 (cento e trinta e um milhões e setecentos e cinquenta mil reais), para pagamento em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas; (iii) a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV Contagem para a Securitizadora, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"; (iv) tais créditos imobiliários, conforme indicados acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI Contagem, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV Contagem ao CRI Contagem; e (v) a emissão dos CRI Contagem ocorreu nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora" celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 31 de dezembro de 2019.
Titulares dos CRI/ Pessoas Vinculadas	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização do CRI Santo André, do CRI São José dos Pinhais e do CRI Contagem foram utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento realizado à Casa Bahia Comercial Ltda. e à Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., em razão da cessão da totalidade dos créditos imobiliários representados pela CCI Santo André, pela CCI São José dos Pinhais e pela CCI Contagem.
Garantias	Os créditos imobiliários representados pela CCI Santo André, pela CCI São José dos Pinhais e pela CCI Contagem contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas do Fundo, sob condição resolutiva, constituída pelo Único Cotista em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre o Único Cotista, a Securitizadora e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado; (ii) alienação fiduciária do Imóvel 1 - Arujá, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 20 de junho de 2020 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora; (iii) alienação fiduciária do Imóvel 4 - Contagem, constituída pela Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado

	em 31 de dezembro de 2019 entre a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (iv) alienação fiduciária do Imóvel 2 – Santo André, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (v) alienação fiduciária do Imóvel 3 – São José dos Pinhais, constituída pela Casa Bahia Comercial Ltda. em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; (vi) cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fundo originados por meio da exploração comercial do Imóvel 1 - Arujá, do Imóvel 4 - Contagem, do Imóvel 2 - Santo André e do Imóvel 3 - São José dos Pinhais, emergentes dos contratos de locação listados no Anexo II do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e o Fundo; e (b) de quaisquer outros direitos ou contratos de exploração dos imóveis descritos acima, bem como todos os frutos, rendimentos, vantagens e demais recebíveis decorrentes do contrato mencionado no item (a) acima, os quais serão depositados, a título de garantia, na conta arrecadadora de titularidade da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. As garantias descritas acima são compartilhadas pela Securitizadora com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) Série da 17ª Emissão da Securitizadora. Adicionalmente e sem prejuízo das garantias descritas acima, o Único Cotista e a Securitizadora celebraram um *equity support agreement*, regido por lei de Nova York, Estados Unidos da América, por meio do qual o Único Cotista se obrigou a realizar um aporte de capital no Fundo e no HSI LOG II, conforme o caso, no valor do que for menor entre até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI e dos demais certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Securitizadora com lastro em recebíveis imobiliários devidos pelo Fundo e HSI LOG II, em até 12 (doze) Dias Úteis após a notificação da Securitizadora sobre o inadimplemento pecuniário de qualquer obrigação garantida no âmbito dos documentos da securitização.
Saldo Devedor	R$ 123.216.413,07 (cento e vinte e três milhões, duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e treze reais e sete centavos).
IMÓVEL 5– ITAPEVI	
Identificação do CRI	2ª (segunda) série da 15ª (décima quinta) emissão da Securitizadora
Securitizadora	VERT Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º Andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09
Montante Total em reais	R$128.024.821,00 (cento e vinte e oito milhões de reais, vinte e quatro mil e oitocentos e vinte e um reais)
Data de Emissão	31 de dezembro de 2019
Prazo	10 de janeiro de 2030
Taxa de Juros	Taxa DI + 1,80 (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano
Tipo de oferta dos CRI	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476

Imóvel 5 – Itapevi

(i) o HSI Log II Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.661/0001-13 ("HSI Log II"), administrado e gerido pelo Administrador e Gestor, adquiriu o Imóvel 5 - Itapevi por meio do CCV Itapevi, pelo valor de R$ 227.400.000,00 (duzentos e vinte e sete milhões e quatrocentos mil reais), observado que esse custo foi embasado em laudo de avaliação elaborado pelo Gestor e devidamente arquivado nas demonstrações financeiras do HSI Log II datadas de 30 de junho de 2020;

(ii) nos termos do CCV Itapevi, a Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação, concordou com o parcelamento de parte do montante total da venda e compra do Imóvel 5 - Itapevi, correspondente à parcela objeto de securitização, no valor de R$111.800.477,00 (cento e onze milhões, oitocentos mil, quatrocentos e setenta e sete reais), a ser pago a prazo, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas;

(iii) a Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação cedeu, onerosamente, os créditos imobiliários decorrentes das parcelas mensais a serem pagas no âmbito do CCV Itapevi para a Securitizadora, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças";

(iv) tais créditos imobiliários, conforme indicados acima, são representados, em sua totalidade, pela CCI Itapevi, por meio da qual a Securitizadora vinculou os créditos imobiliários relativos ao CCV Itapevi ao CRI Itapevi;

Relação do CRI com os Imóveis e o Fundo

(v) em 14 de setembro de 2020, foi aprovada, em sede de assembleia geral de cotistas do HSI Log II realizada às 15h, a (i) cisão parcial do HSI Log II para o Fundo, no fechamento do dia 16 de setembro de 2020 ("Data da Cisão"), e (ii) cisão parcial do HSI Log II, com a versão da parcela correspondente a 31% (trinta e um por cento) do valor do patrimônio líquido do HSI Log II, tendo como data-base o dia 11 de setembro de 2020 ("Data-Base"), ao Fundo, podendo haver variação deste percentual na Data da Cisão, com a efetiva transferência ao Fundo dos seguintes bens, direitos e obrigações: (a) Ativos: imóveis devidamente registrados e descritos nas matrículas nº 10.935, 10.936, 10.937, 10.938, 9.721, 10.934, 10.944, 10.945, 10.957 a 10.965, 10.949 a 10.956, 10.939 a 10.943 e 10.946, todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi/SP, cujo valor total na Data-Base era de R$235.382.053,36 (duzentos e trinta e cinco milhões, trezentos e oitenta e dois mil e cinquenta e três reais e seis centavos); (b) Passivos: Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "HSI212195", emitida pela Vert Companhia Securitizadora, CNPJ nº 25.005.683/0001-09, representativa de 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários previstos no instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel e outras avenças, firmado em 27 de setembro de 2019, tendo por objeto a aquisição dos imóveis acima mencionados pelo HSI Log II, cujo valor na Data-Base era de 106.598.538,95 (cento e seis milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quinhentos e trinta e oito reais e noventa e cinco centavos) (sendo "(a)" e "(b)", em conjunto, "Acervo Cindido"). A ata de assembleia geral de cotistas do HSI Log II referida neste item foi registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 18 de setembro de 2020 sob o nº 1.371.296;

(vi) em 14 de setembro de 2020, foi aprovada, em sede de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada às 16h, a (i) incorporação da parcela cindida do HSI Log II, com base da Data da Cisão, cujo valor foi determinado utilizando-se o laudo de avaliação elaborado pelo Gestor, na qualidade de gestor do HSI Log II, e arquivado nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2020 e (ii) a incorporação, pelo Fundo, da parcela correspondente a 31% (trinta e um por cento) do valor do patrimônio líquido do HSI Log II, tendo como base a Data-Base, podendo

	haver variação deste percentual na Data da Cisão, com a efetiva transferência do Acervo Cindido ao Fundo. O Fundo assumiu, por sucessão civil, todos os direitos e obrigações decorrentes do Acervo Cindido, a partir da Data da Cisão, inclusive, passando a substituir o HSI Log II em todos os títulos e instrumentos relativos ao Acervo Cindido. A ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo referida neste item foi registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 18 de setembro de 2020 sob o nº 1.371.297; (vii) a emissão dos CRI Itapevi ocorreu nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 15ª (décima quinta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora" celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx, em 31 de dezembro de 2019.
Titulares dos CRI/ Pessoas Vinculadas	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI Itapevi foram utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento do valor a ser pago pela Securitizadora à Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação pela cessão da totalidade dos créditos imobiliários representados pela CCI Itapevi.
Garantias	Os créditos imobiliários representados pela CCI Itapevi contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas do HSI Log II, sob condição resolutiva, constituída pelo cotista do HSI Log II em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia sob Condição Resolutiva e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre o cotista do HSI Log II, a Securitizadora e o HSI Log II, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado; (ii) alienação fiduciária do Imóvel 5 - Itapevi, constituída pela Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação em benefício da Securitizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Praia Brava Empreendimentos Imobiliários S.A. – em liquidação e a Securitizadora, conforme aditado; (iii) alienação fiduciária do imóvel localizado na Avenida Contagem, nºs 25/50, no Município de Betim, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 153.915 do Registro de Imóveis da Comarca de Betim, Estado de Minas Gerais ("**Imóvel Betim – CRI Itapevi**"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Casa Bahia Comercial Ltda. e a Securitizadora, conforme aditado; e (iv) cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fundo originados por meio da exploração comercial do Imóvel 5 – Itapevi e do Imóvel Betim – CRI Itapevi, emergentes dos contratos de locação listados no Anexo II do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 31 de dezembro de 2019 entre a Securitizadora e o HSI Log II, conforme aditado; e (b) de quaisquer outros direitos ou contratos de exploração dos imóveis, bem como todos os frutos, rendimentos, vantagens e demais recebíveis decorrentes do contrato mencionado no item (a) acima, os quais serão depositados, a título de garantia, na conta arrecadadora de titularidade da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
Saldo Devedor	R$ 106.023.355,75 (cento e seis milhões, vinte e três mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), havendo multa de pré-pagamento à alíquota de 1,5% sobre o saldo devedor.

A estimativa de posição patrimonial do Fundo, conforme apresentada na seção *"Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Posição Patrimonial do Fundo antes e após a Oferta"*, considerando a liquidação das operações descritas acima, caso venha a ser integralizado o Montante da Oferta, é a seguinte:

Descrição	Posição Patrimonial do Fundo		
	28/10/2020(*) (R$ - em milhões)	**Imediatamente após a liquidação da Oferta(*) (R$ - em milhões)**	**Após a liquidação das operações descritas acima(*) (R$ - em milhões)**
Caixa e Equivalentes	38.384.463,31	45.263.670,87 + 490.000.000,00 (recursos da Oferta) – 19.638.282,86 (custos da Oferta)** 515.625.388,01	45.263.670,87 + 470.361.717,14 (recursos líquidos da Oferta) – 441.561.950,80 (operações a serem quitadas) 74.063.437,22
Dívida Total	444.405.759,10	441.561.950,80	0
Patrimônio Líquido	851.812.890,52	851.812.890,52 + 490.000.000,00 (recursos da Oferta) – 19.638.282,86 (custos da Oferta)** 1.322.174.607,66	1.322.174.607,66

** Os números nesta seção são meras aproximações estimadas projetadas para os períodos indicados e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores, considerando a posição patrimonial do Fundo antes e após o encerramento da Oferta, bem como após a liquidação das operações descritas nesta seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto. Os Investidores devem ter ciência de que poderá haver variações do Patrimônio Líquido e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta e das operações descritas nesta seção. Para mais informações sobre os riscos relacionados à não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto, vide a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta", na página 127 deste Prospecto.*

*** Os números apresentados representam o montante a ser deduzido dos recursos captados por meio da Oferta, referentes ao Comissionamento e despesas da Oferta, conforme descritas na tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 100 deste Prospecto), com exceção da Taxa de Registro na CVM, da Taxa de Listagem na B3 e da Taxa de Análise da Oferta na B3, que foram arcadas pelo Fundo anteriormente à divulgação deste Prospecto.*

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 92 deste Prospecto;

(ii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores;

(iii) os materiais publicitários e documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818;

(iv) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado neste Prospecto;

(v) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observado o valor do Investimento Mínimo;

(vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta);

(vii) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento aos Coordenadores, na data específica para o recebimento das ordens de investimento, conforme na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" deste Prospecto;

(viii) observados os termos e condições deste Prospecto, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;

(ix) no mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e, alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional;

(x) até o Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento de Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(xi) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar ou confirmar eletronicamente (a) o Boletim de Subscrição das Cotas, no qual deverá declarar sua condição de Investidor Institucional ou Investidor Não Institucional, bem como sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (b) o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; e

(xiii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Direito de Preferência

Observado o disposto no Regulamento, foi deliberada na AGC do Fundo a renúncia do Único Cotista ao direito de preferência no âmbito da Oferta.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 105 a 128 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, serão considerados apenas os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 6 de novembro de 2020 e 07 de dezembro de 2020, inclusive, conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 101 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Montante da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 127 DESTE PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

No mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta

e, alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;

(ii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iii) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvadas as possibilidades de desistência, cancelamento e rateio previstas neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;

(iii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

(v) os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta nas quais o respectivo Investidor Não Institucional realizou seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva; e

(vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota

correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor e a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (iii) e (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 93 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 105 A 128 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Adicionalmente, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Private serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, ou aumentar tais quantidades até o limite máximo do Montante da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores, no âmbito do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 127 DESTE PROSPECTO**;

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

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever;

(v) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, sob pena de cancelamento de sua respectiva ordem de investimento.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (v) e (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 93 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das

perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata*, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de rendimentos *pro rata*, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 127 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas conforme previsto abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e os recursos eventualmente depositados pelos Investidores deverão ser restituídos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, caso não seja atendido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos definidos neste Prospecto.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Formador de Mercado

Nos termos do artigo 9º, inciso XII do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de Formador de Mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta.

O Fundo, representado pelo Administrador, pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM 384, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro

de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta, em comum acordo com o Gestor, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter seus Pedidos de Reserva ou suas ordens de investimento, conforme o caso. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores, as Instituições Consorciadas e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores

depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou da revogação, conforme o caso.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Gestor, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas em mercado de balcão organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por cada um dos Coordenadores e pelo Gestor, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo e/ou o Gestor responderão perante os Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de indenização.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus ao seguinte Comissionamento:

Comissão de Coordenação e Estruturação: a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas integralizadas durante a Oferta, calculado com base no Preço de Emissão, sendo certo que, exclusivamente para esta comissão, a divisão desse valor seguirá a proporção de 53,85% (cinquenta e três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao Coordenador Líder e 46,15% (quarenta e seis inteiros e quinze centésimos por cento) ao Bradesco BBI;

Comissão de Distribuição: a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas integralizadas durante a Oferta, calculada com base no Preço de Emissão, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de Investidores de cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador. Fica estabelecido que o montante que não for distribuído às respectivas bases de Investidores de cada um dos Coordenadores e não for repassado aos Participantes Especiais e às Instituições Consorciadas, nos termos previstos abaixo, será dividido entre os Coordenadores, observado os percentuais dispostos no item "Comissão de Coordenação e Estruturação" acima.

Para os fins da Comissão de Distribuição é entendida como "base" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, *asset*, carteiras administradas e corretora.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, a eventuais Participantes Especiais e Instituições Consorciadas, nos termos da regulamentação vigente e do Contrato de Distribuição. Neste caso, os Coordenadores poderão instruir o pagamento diretamente a estes novos Participantes Especiais e Instituições Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta, visto que toda e qualquer comissão destes novos Participantes Especiais e Instituições Consorciadas, determinados exclusivamente pelos Coordenadores, será descontada do Comissionamento.

O pagamento do Comissionamento acima descrito aos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais. Caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, o pagamento do Comissionamento deverá ser realizado mediante transferência de recursos para as contas correntes a serem indicada pelos Coordenadores, à vista, em moeda corrente nacional, em até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação.

Adicionalmente, caso (a) por ato ou omissão imputável exclusivamente ao Gestor, a Emissão não seja realizada por descumprimento de quaisquer das condições precedentes descritas na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição; ou (b) o Contrato de Distribuição seja resilido voluntariamente pelo Fundo e/ou pelo Gestor, os Coordenadores farão jus a uma comissão de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o montante total inicialmente pretendido, a ser paga pelo Fundo em 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da não realização da Emissão ("Comissionamento de Descontinuidade"). O Comissionamento de Descontinuidade, caso aplicável, será suportado pelo Fundo, respeitada a proporção da Cláusula 7.2. inciso (i) do Contrato de Distribuição.

Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista a título de Comissionamento ("Tributos") serão suportados pelo Fundo, limitado ao percentual total de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), de modo que o Fundo deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para os fins dispostos acima, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" na página 102 deste Prospecto.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo sob coordenação dos Coordenadores, conta, ainda, com a participação dos Participantes Especiais e das Instituições Consorciadas, vinculados à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais e das Instituições Consorciadas não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais e as Instituições Consorciadas estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por qualquer dos Participantes Especiais e das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente,

na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial ou tal Instituição Consorciada deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todas as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento ou Pedidos de Reserva sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial ou Instituição Consorciada em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Participantes Especiais e as Instituições Consorciadas serão remunerados com base na "Comissão de Distribuição" descrita acima.
Abaixo, segue breve histórico das atividades desenvolvidas pelos Coordenadores:

Coordenador Líder

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n º 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R$ 807 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R$ 222 bilhões, em março de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suíça.

A área de *Investment Banking* oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018 e 2019, com participação de mercado entre 19% e 55%. Até março de 2020, encontrava-se em 2º lugar. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como *Global Finance, Latin Finance* e Euromoney. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela *Latin Finance*. Em 2017, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de *equity* e de M&A da LATAM pela Global Finance. Em 2016, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento no Brasil pela *Global Finance*. Em 2014, o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker. Em 2014, o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance, e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o Itaú BBA figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R$ 18,7 bilhões. Até março de 2020, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 7 ofertas públicas de ação, estando em 2º lugar no ranking da ANBIMA.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial *papers, fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R$24,9 bilhões em 2017 e R$28,9 bilhões em 2018. De acordo com o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização em 2018 e sua participação de mercado soma perto de 29% do volume distribuído em 2018. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro. Até março de 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$ 1,9 bilhões e sua participação de mercado soma perto de 13,7% do volume distribuído.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

Bradesco BBI

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por: (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI conquistou em 2018 os prêmios "*Best Investment Bank in Brazil*" pela Euromoney, "*The Best M&A Bank From America Latina*" e "*The Best Investment Bank in Brazil*" pela Global Finance e "*Most Innovative Investment Bank from Latin America*" pela The Banker. Já em 2019, o Bradescco BBI conquistou em 2019 o prêmio "*The Best Investment Bank in Brazil*" pela Global Finance e "*The Most Innovative Bank in Latam*" pela The Banker.

Em 2019, o Bradesco BBI assessorou seus clientes no total de 191 (cento e noventa e uma) operações em todos os segmentos de *Investment Banking* em um montante total de aproximadamente R$236,571 bilhões.

Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (*Initial Public Offerings*) e *Follow-ons* que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

O Bradesco BBI apresentou em 2019 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R$705 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R$2.539 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on de CPFL Energia, no montante de R$3.212 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da intermédica, no montante de R$2.370 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Light, no montante de R$2.500 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R$7.390 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Movida, no montante de R$832 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco Inter, no montante de R$1.248 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on da Trisul, no montante de R$405 milhões, coordenador líder do Follow-on da Helbor, no montante de R$560 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Log CP, no montante de R$638 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Arco Educação, no montante de US$332 milhões, *joint bookrunner* do IPO da C&A, no montante de R$1.831 milhões, *joint bookrunner* do Re-IPO da CCP, no montante de R$870 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Lopes, no montante de R$147 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Magazine Luiza, no montante de R$4.730 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da JHSF, no montante de R$513 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Marisa, no montante de R$570 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Aliansce Sonae, no montante de R$1.191 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Intermédica, no montante de R$5.002 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Unidas, no montante de R$1.829 milhões, *joint bookrunner* do Follow-on da Marfrig, no montante de R$2.997 milhões e joint bookrunner do Follow-on da Restoque, no montante de R$259 milhões.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 118 (cento e dezoito) operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$101,540 bilhões originados.

No ano de 2019, o Bradesco BBI assessorou 28 (vinte e oito) transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R$40 bilhões, tendo como destaque: (i) assessoria ao Casino na compra da participação detida pelo Êxito na Segisor por R$5,4 bilhões; (ii) assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R$4,0 bilhões; (iii) assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R$2,0 bilhões; (iv) assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R$1,7 bilhões; (v) assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R$1,2 bilhões; e (vi) assessoria ao Grupo CB na venda de portfólio de galpões logísticos para a HSI por valor confidencial.

O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 80.222 pontos de atendimento, destacando-se 4.478 agências.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, que reembolsará eventuais despesas da Oferta indiretamente arcadas pelo Gestor:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais).

Comissões e Despesas	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Nova Cota (R$)**	**% em relação ao Montante da Oferta**
Custo de Distribuição:			
Comissão de Estruturação(1)	4.067.515,22	0,83	0,83%
Comissão de Distribuição(1)	14.914.222,47	3,04	3,04%
Assessores Legais	425.000,00	0,09	0,09%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,06	0,06%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	205.837,16	0,04	0,04%
Taxa de Registro na Anbima	18.071,20	0,00	0,00%
Cartório e Despesas de Registro	25.000,00	0,01	0,01%
Outras Despesas	4.876,94	0,00	0,00%
TOTAL	19.977.837,35	4,08	4,08%

Preço de Emissão (R$)	**Custo por Nova Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Nova Cota**
100,00	R$ 4,08	4,08%

(1) *Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta.*

O montante devido aos Participantes Especiais e às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais e às respectivas Instituições Consorciadas.

Caso não seja atingido o Montante da Oferta e a Oferta seja cancelada, tais custos serão arcados pelo Fundo.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[(1)]
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	14/08/2020
2.	Protocolo de atendimento de exigências na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto	29/10/2020
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	03/11/2020
4.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais	06/11/2020
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	19/11/2020
6.	Obtenção do registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/12/2020
7.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	07/12/2020
8.	Procedimento de Alocação de Ordens	08/12/2020
9.	Data de Liquidação das Novas Cotas	14/12/2020
10.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	15/12/2020

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 93 deste Prospecto.

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

Outras informações

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 29 de outubro de 2020 pela Colliers International do Brasil e encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VII.

Antes de subscrever as Novas Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", na página 127 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Riscos decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 127 deste Prospecto.

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presenta Prospecto como os Anexos V e VI.

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

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818.

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

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administrador
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar, parte
CEP 01451-011, São Paulo - SP
Website: www.brltrust.com.br
Para acessar este Prospecto, neste *website,* acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar "FII", localizar o Fundo "HSI Logística FII" e clicar em "Prospecto Preliminar".

Coordenador Líder
BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP
Website: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas

Para acessar este Prospecto, neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário" em "Empresa/Produto", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Outubro" e então localizar o "Prospecto Preliminar".

Bradesco BBI
BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo – SP
Website: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx
Para acessar este Prospecto, neste website clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

CVM
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br
Para acessar este Prospecto, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

B3
B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48
CEP 18970-020, São Paulo - SP
Website: www.b3.com.br
Para acessar este Prospecto, neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administrador: www.brltrust.com.br (neste *website*, acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar "FII", localizar o Fundo "HSI Logística FII" e então localizar o documento procurado);

(ii) Coordenador Líder: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário" em "Empresa/Produto", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Outubro" e, então localizar o documento procurado);

(iii) Bradesco BBI: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx (neste *website* clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então localizar o documento procurado);

(iv) CVM: http://www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento procurado); e

(v) B3: http://www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento procurado)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

RISCOS DE MERCADO OU RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL.

Riscos de Mercado.

Riscos Macroeconômicos.

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

Riscos institucionais.

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis de propriedade do Fundo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre

a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis de propriedade do Fundo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O atual Presidente da República propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do atual governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos imóveis.

As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções e/ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que estariam sob análise do CARF. Tais investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito.

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos de crédito dos Ativos Financeiros.

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas.

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Liquidez Reduzida das Cotas.

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos e aos Ativos Financeiros. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (Covid-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos e aos Ativos Financeiros. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Imóveis Alvo que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das Cotas e seus rendimentos.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado.

Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado.

Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuições para os Programas de Integração Social e Financiamento da Seguridade Social, Contribuição Social sobre o Lucro nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, como regra os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por

parte do Administrador no sentido de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, inclusive quanto à manutenção de características exigidas pela legislação ou regulamentação para fins de isenções ou benefícios tributários.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei nº 8.668/93.

Conforme a Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário da Lei nº 8.668/93 que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário.

O Administrador necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio ao Administrador para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para o Administrador quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos de alterações nas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Imóveis. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19.

Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que, poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis atualmente locados e em situação de inadimplência, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Risco jurídico.

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

Risco de desempenho passado.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados do Fundo, de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Gestor, o Administrador ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

RISCOS RELATIVOS AO FUNDO E À CARTEIRA DE ATIVOS

Risco decorrente de alterações do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo às novas emissões e diluição.

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

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

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

Riscos de prazo.

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

Risco de descontinuidade.

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

Risco de concentração da carteira do Fundo.

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos imóveis e/ou poucos locatários. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes de poucos imóveis e/ou poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário.

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

Risco de disponibilidade de caixa.

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

Risco relativo à concentração e pulverização.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo único Cotista em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco relacionado à eventual alienação de cotas pelo Único Cotista.

Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 12 de agosto de 2020, o Único Cotista manifestou interesse em alienar a totalidade das Cotas de sua titularidade por meio de leilão no mercado secundário ao longo do ano de 2020, caso as condições de mercado e fatores macroeconômicos em geral se mostrem favoráveis para a venda, a seu exclusivo critério. Caso o Único Cotista opte por realizar a venda das Cotas de sua titularidade no mercado secundário, essa venda envolverá um número substancial de Cotas de emissão do Fundo, podendo aumentar de forma considerável o volume de Cotas do Fundo negociadas no mercado secundário, impactar a liquidez das Cotas e gerar volatilidade no valor de mercado das Cotas, e, por conseguinte, impactar adversamente os investidores que tiverem adquirido as Novas Cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.

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

Risco operacional.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor e, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente, de maneira eficaz, áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração aceitáveis, o que pode reduzir a receita e afetar os resultados operacionais de Imóveis Alvo ou Imóveis em Construção e, por consequência, o resultado do Fundo.

Risco de imagem.

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os Ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção e o valor das Cotas do Fundo.

Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo.

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do Fundo serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do Fundo serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Risco de Inexistência de Operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição de Ativos.

O preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado Ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Administrador possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao Ativo.

Risco de conflito de interesse.

A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador 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 (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo.

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas – OPAC, visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Nesta hipótese, caso aprovado pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos e demais Cotistas.

Risco de restrição na negociação.

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

Risco de substituição do Gestor.

O Gestor poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, sem prejuízo do Gestor ser substituído por motivo de renúncia ou descredenciamento pela CVM. Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa serão devidas a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance, conforme previsto no Regulamento, nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros Fundos de Investimento.

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo ou em Imóveis em Construção, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, podendo afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.

Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no Contrato de Gestão, conforme aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de uso de derivativos.

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos.

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

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo e Imóveis em Construção ou direitos reais sobre Imóveis Alvo e Imóveis em Construção. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro.

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 2 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar em risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a Receita Federal do Brasil entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco de desvalorização dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção.

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

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

Risco de regularidade dos imóveis.

A propriedade dos Imóveis Alvo e dos Imóveis em Construção somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas.

Ainda, o Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de locá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não

regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protege-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que podem recair sobre os próprios Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, ou, ainda, pendências de regularidade dos imóveis que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietários dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os Imóveis Alvo e Imóveis em Construção, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

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

Risco de sinistro.

Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados, dentro das práticas usuais de mercado, será suficiente para proteger os Imóveis Alvo e Imóveis em Construção de perdas relevantes. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação integral do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.

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

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público.

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis Alvo e Imóveis em Construção poderão, direta ou indiretamente, ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou

que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação do(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção, os contratos de locação do(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is) Alvo e/ou Imóvel(is) em Construção, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alteração do zoneamento.

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Alvo e/ou aos Imóveis em Construção, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

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

Risco de Aumento dos Custos de Construção.

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

Risco de vacância.

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

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis Alvo e Imóveis em Construção estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a

situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais.

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, armazenamento de produtos, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas e relacionados a supressão ambiental, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do causador do dano, além de eventuais responsabilidades civis daí advindas também em face do Fundo e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental na condução das atividades nos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água - são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

Ademais, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao

objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB").

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Imóveis Alvo que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção e de aumento de custos de construção.

O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos Imóveis Alvo ou dos Imóveis em Construção, bem como da execução das obras no Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos Imóveis Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Os Imóveis em Construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção.

Os Imóveis em Construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso da construção, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão da construção; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso dos Imóveis em Construção. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade dos Imóveis em Construção poderão afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento.

O Fundo poderá ter dificuldade em identificar Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo

poderá concentrar seus investimentos em Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção e condições externas.

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

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento relativos às receitas mais relevantes do Fundo.

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

Riscos relativos à aquisição dos Ativos.

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos. O processo de aquisição de Ativos depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado quando da aquisição de um Ativo e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar o Ativo, ou então não poderá fazê-lo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Risco de sujeição dos Imóveis Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) 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 desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Riscos de despesas extraordinárias.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis integrantes de seu patrimônio, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas e dos condomínios em que se situam.

Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de litígios necessários para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Nesses casos, se o Fundo não possuir reservas suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja necessário mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

O pagamento das despesas acima citadas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis.

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência de construções, o Fundo poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, penal, tributária e/ou trabalhista. Não há garantia de que o Fundo irá obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, arbitrais ou administrativos em que seja réu venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para arcar com tais decisões desfavoráveis. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco da morosidade da justiça brasileira.

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá levar muitos anos. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos ativos.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

Não existência de garantia de eliminação de riscos.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo.

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo.

Os Ativos Financeiros e algumas espécies de Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários.

Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Financeiros, Outros Ativos e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos.

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Ativos de outros *players* do mercado, poderá enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em Ativo ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

Risco de reclamação de terceiros.

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Riscos relativos à Oferta.

Risco de não colocação do Montante da Oferta.

Na medida em que não será admitida Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, caso não existam Pedidos de Reserva da Oferta e ordens de investimento para a subscrição da totalidade das Novas Cotas até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimentos automaticamente cancelados. Em caso de cancelamento da Oferta, o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridas pelos Investidores, sendo certo que, nesse caso, poderá ocorrer perda de oportunidade de investimento em outros ativos pelos Investidores.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores.

Caso na Data de Liquidação, observados os demais procedimentos previstos neste Prospecto, os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta e, consequentemente, o seu cancelamento. Nesta hipótese, os Investidores poderão incorrer em perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 92 deste Prospecto, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata*, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade.

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

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

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

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais e das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais ou Instituições Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais e das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial ou Instituição Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) ou a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição.

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas no Brasil pelos Coordenadores. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Demais riscos.

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

Informações contidas neste Prospecto.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

Tributação no nível da carteira do Fundo

Imposto de Renda

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

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

(i) Em linha com a manifestação da RFB, emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

(ii) O IR pago no nível da carteira do Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

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

IOF/Títulos

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

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

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

(i) Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (a) na amortização das cotas; (b) na alienação de cotas; e (c) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do Fundo. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

(ii) Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo; (c) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda; (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(iii) Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(iv) Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Gestor, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I – III do acima, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

IOF/Títulos

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

Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

Imposto de Renda

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

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

montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

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

IOF/Câmbio

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administração, escrituração, controladoria e custódia

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R$ 107.600.000.000,00 (cento e sete bilhões e seiscentos milhões de reais) distribuídos em 459 (quatrocentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira uma carteira aproximada de R$ 17.900.000.000,00 (dezessete bilhões e novecentos milhões de reais) distribuídos em 66 (sessenta e seis) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: *shopping centers*, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Gestão

Perfil do Gestor



Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas.
Fonte: Gestor.
Data Base: Setembro de 2020.

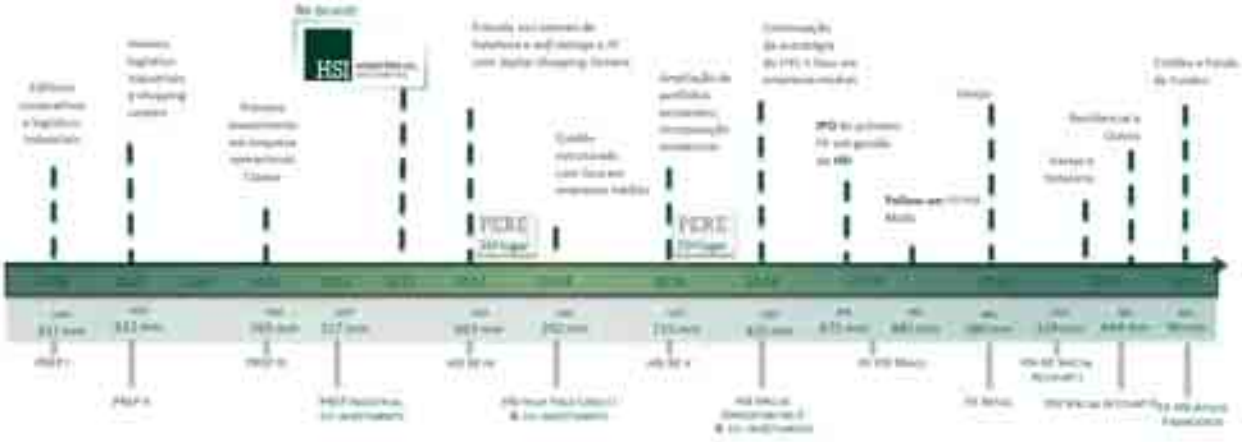
A HSI, tal como hoje opera, surgiu como a divisão de *real estate* da GP Investimentos, grupo que se tornou a Prosperitas Investimentos S.A. em 2006, e, posteriormente, a HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A. em 2012 e HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda. em 2019. A HSI é uma gestora de recursos independente, que investe em diversas classes de ativo imobiliário, com foco no Mercado Imobiliário e Crédito Estruturado, por meio de aquisições, desenvolvimento e plataformas operacionais. Atuando como gestora de Fundos *Private Equity*, é focada em *Real Estate* e Crédito em território nacional. Nos anos de 2013 e 2016, foi reconhecida como a maior *Asset Under Management* na América Latina (PERE – *Private Equity Real Estate – 2013 e 2016*) e em 2016 como a 35ª (trigésima quinta) maior gestora do mundo (PERE – *Private Equity Real Estate* – 2016).

Originalmente dedicada exclusivamente à administração e gestão de recursos de investidores institucionais estrangeiros, inaugurou um novo capítulo de sua história em 2019, com a realização junto ao mercado brasileiro de duas ofertas públicas de cotas do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, por meio das quais foram captados R$1.560.000.000,00 (um bilhão, quinhentos e sessenta milhões de reais).

Até o lançamento de seu primeiro fundo de investimento aberto para negociação em bolsa, o HSI Malls Fundos de Investimento Imobiliário, os investidores da HSI eram somente investidores institucionais internacionais de vários países, tais como, Estados Unidos da América, Alemanha, Suíça, Singapura e Emirados Árabes, representados por universidades/*endowments*, fundos soberanos, fundações, fundos de fundos, seguradoras, *family offices* e fundos de pensão. Com eles, a HSI captou mais de R$ 12 bilhões. Hoje, além deste grupo de investidores institucionais, a HSI faz a gestão de investimentos para mais de 80.000 (oitenta mil) investidores locais.

A HSI constrói relacionamentos de longo prazo com investidores ou parceiros de negócio, e busca atuar com disciplina, dentro das melhores práticas do negócio. Aos investidores, a HSI busca oferecer experiência e agilidade na identificação de oportunidades e gestão dos investimentos. Aos parceiros de negócio, a HSI aporta compromissos e diálogo para construir a melhor solução na busca por geração de valor.

A linha do tempo abaixo ilustra os principais exemplos relacionados ao Gestor desde sua constituição:



Fonte: Gestor.
Data Base: Setembro de 2020.

Em operações de crédito, a HSI tem atuação concentrada no *Middle Market*. Com o conhecimento e a experiência de sua equipe, a HSI conduz a análise das potenciais empresas financiadas e das respectivas transações. A *expertise* da equipe amplia a visão e as perspectivas das empresas financiadas, na medida que lhes confere suporte e acesso a competências para o seu sucesso. A HSI realiza monitoramento ativo e constante dos investimentos, estabelecendo metas e favorecendo a disciplina financeira de tais empresas.

Na visão da HSI, suas operações de crédito estruturado da HSI têm representado uma opção financeira competitiva ao oferecido pelo mercado. Para que a operação seja corretamente estruturada, a partir das análises são realizados estudos e projeções de forma que suas fraquezas possam ser corrigidas e suas forças aprimoradas, reforçando sua capacidade de crescimento e maturação de negócios, com o apoio da equipe HSI, que conta com mais de 50 (cinquenta) profissionais.

Na área de *Real Estate*, a HSI cria valor no investimento por meio de posições controladoras, que a possibilita contribuir e buscar valor por meio de sua gestão ativa, e é especialista em alavancar operações imobiliárias através da criação de plataformas de investimento. O modelo de gestão é fundamental na qualidade do retorno destes investimentos, evidenciado por *track record* que reflete a força de ações em diversas áreas deste mercado: edifícios corporativos, galpões logísticos, *shoppings centers*, hotéis, incorporação residencial, loteamentos e *self-storage*.



Nota: [1] Private Equity Retail Estate (PERE) magazine;
[2] Inclui desenvolvimento.
Fonte: Apresentação Shopping Tucuruvi, Libercon, Revista *Buildings*, Siila e Gestor.

Entre as principais características da HSI ao longo dos últimos 15 (quinze) anos estão: conhecimento do mercado, experiência no desenvolvimento de projetos e gestão de investimentos, combinados com a capacidade de antecipar as tendências do mercado e agilidade da tomada de decisões.

No setor logístico, em especial, a linha do tempo abaixo ilustra os principais exemplos relacionados ao Gestor desde sua constituição:

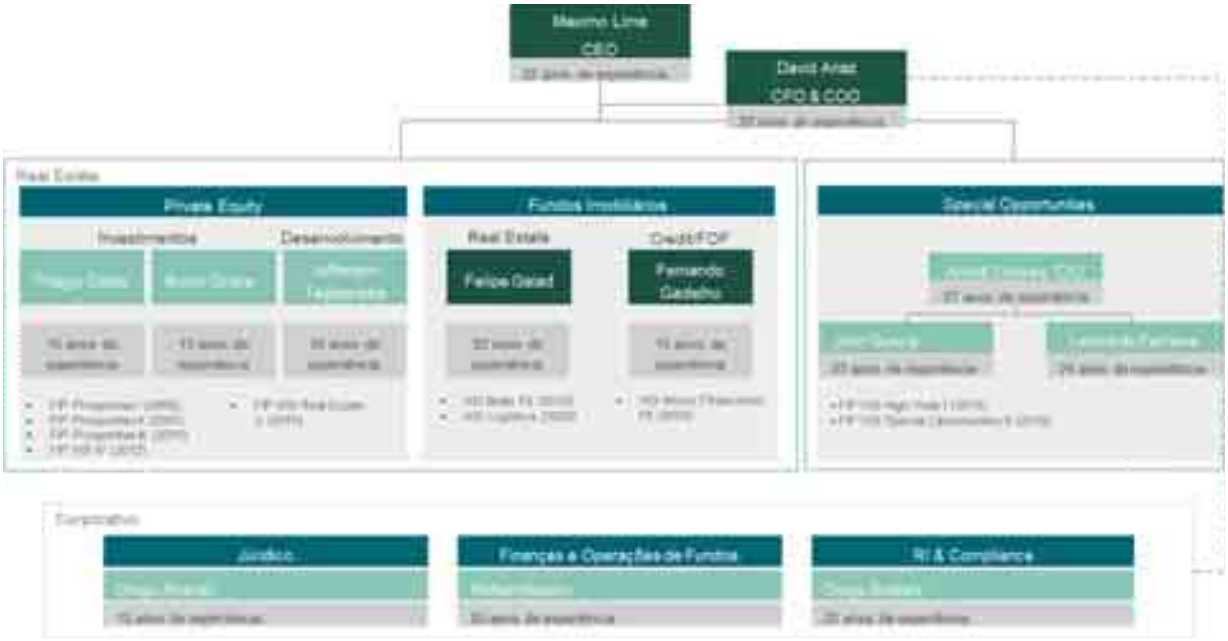


Fonte: Gestor.
Data base: Setembro de 2020.

A HSI possui experiente equipe interna de engenharia e arquitetura e histórico no setor logístico, tendo atuado em mais de 2,3 milhões de m² de área construída e 830 mil m² de área potencial para desenvolvimento.

Equipe

A equipe do Gestor, com mais de 50 profissionais, é estruturada de forma a promover estratégias de investimento baseadas na experiência de mercado.



Fonte: Gestor.
Data Base: Setembro de 2020.

Perfil da Equipe:

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão do Fundo são as seguintes:



Máximo Lima: À frente da HSI desde sua fundação, o Sr. Lima é responsável pelo planejamento estratégico da companhia e pela estratégia de investimento em *real estate*, tendo usado sua rede de contatos e sua experiência para formar um histórico positivo. Coordenou mais de 100 transações, dentre elas a criação da CLB, plataforma de galpões logísticos, e sua venda para a GLP, à época, a maior transação imobiliária do Brasil.

O Sr. Lima iniciou a sua carreira no setor de *hedge funds* em 1997, juntou-se ao banco de investimentos Wassertein Perella & Co., participando, em 1999, do *management buyout* da divisão de mercados emergentes. Retornou ao Brasil em 2000, sendo responsável pela estruturação das primeiras operações de securitização da Rio Bravo, operação até então incipiente no país. Em 2003, fundou a divisão de *real estate* da GP Investimentos com dois sócios, grupo que se tornou a Prosperitas, em 2005, e posteriormente a HSI, em 2012.



David Ariaz: Há 8 anos na HSI, o Sr. Ariaz é responsável pelo planejamento financeiro da companhia com enfoque nos fundos sob gestão e nas companhias investidas. Acompanha cada projeto através do relacionamento com conselhos de administração e coordena o compliance e a gestão de riscos dos fundos e da empresa, endossando cada transação. Conduz o relacionamento com grandes bancos e lidera as operações de alavancagem. Na área de crédito, supervisiona a estruturação de operações junto com os diretores, adequando o investimento ao perfil da empresa.

Antes de ingressar na HSI, estruturou e originou financiamentos imobiliários de mais de BRL 2 bilhões, e foi responsável por construir, à época, a maior plataforma de galpões logísticos do país, além de contribuir diretamente na profissionalização do mercado de financiamento imobiliário brasileiro. Foi sócio e CFO da Bracor Investimentos Imobiliários, e Diretor de Finanças Estruturadas e Asset Management da Brazilian Capital.



Felipe Gaiad: Há 14 anos na HSI, o Sr. Gaiad participou da execução de diversas transações, coordenando a equipe de investimentos em *real estate* e liderando os processos de análise e a contratação de novos negócios. Sua experiência inclui aquisições e desenvolvimento *greenfield* de ativos imobiliários, entre as quais, destacam-se: incorporação da torre comercial ECO Berrini (LEED Platinum, São Paulo); aquisição do portfólio de galpões da Bracor Investimentos Imobiliários, e posterior venda para a GLP; e a formação da *joint venture* com a Saphyr Shopping Centers e sua consolidação. Em 2019 conduziu o IPO do primeiro fundo imobiliário sob gestão da HSI. O Sr Gaiad faz parte do conselho de administração da Saphyr, e participa ativamente das decisões estratégicas da companhia.

Antes de ingressar na HSI, o Sr. Gaiad trabalhou na tesouraria dos bancos Bozano Simonsen e Bank of America, negociando nas mesas de operações.

Tese de Investimentos

AS PREMISSAS E PROJEÇÕES ABAIXO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU RESULTADOS FUTUROS OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ABAIXO SÃO BASEADAS EM PROJEÇÕES DE MERCADO QUE PODEM SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES DOS RESULTADOS REAIS.



Fonte: Gestor.
Data Base: setembro de 2020.

Na visão do gestor, as taxas de juros se manterão em níveis historicamente baixos por um longo período, no curto o prazo a queda do PIB associada a inflação baixa e a liquidez global e no longo prazo, a pauta reformista do governo reforçam essa tese.



Fonte: Boletim Focus 28/08/2020, Ipeadata, IBGE, LCA.

Na visão do Gestor, o mercado de FII no Brasil é concentrado em três setores: Shoppings Centers, Corporativo e Logístico, de forma que o investimento em camadas e classes de ativos com menor disputa levam a melhores margens e possibilitam uma maior diversificação de riscos setoriais.



Fonte: Siila brasil.
Data Base: julho de 2020.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento entre Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Exceto pelo Comissionamento a ser pago em decorrência da Oferta, conforme previsto página 95 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre Administrador e o Bradesco BBI

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

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, além do relacionamento decorrente do fato de o Gestor ter sido contratada pelo Administrador para a gestão da carteira do Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

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

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

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pelo Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Bradesco BBI

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

Não obstante, o Bradesco BBI poderá manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas e/ou de financiamento do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com o Bradesco BBI ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento e/ou banco múltiplo, necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

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

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

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Auditor Independente

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

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

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Contribuinte,

Confira os dados de identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

A informação sobre o porte que consta neste comprovante é a declarada pelo contribuinte.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
32.903.621/0001-71 MATRIZ		20/02/2019

NOME EMPRESARIAL PRAT 10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ********			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 64.70-1-03 - Fundos de investimento imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 222-4 - Clube/Fundo de Investimento			
LOGRADOURO R AMADOR BUENO	NÚMERO 474	COMPLEMENTO 1 ANDAR - BLOCO D	
CEP 04.752-005	BAIRRO/DISTRITO SANTO AMARO	MUNICÍPIO SAO PAULO	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO ADMFIDUCIARIA@SANTANDER.COM.BR	TELEFONE (11) 3553-5829		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/02/2019		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL ********	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL ********		

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.634, de 06 de maio de 2016.

Emitido no dia **27/02/2019** às **16:49:53** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

Santander Securities Services

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.
CNPJ/MF nº 62.318.407/0001-19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO PRAT 10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF (em obtenção)

Por este instrumento particular, o **SANTANDER SECURITIES SERVICES DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º andar Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), resolve:

(i) Constituir um fundo de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), em regime de condomínio fechado, que será denominado **PRAT 10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo");

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), que segue anexo ao presente instrumento de constituição ("Anexo I");

(iii) Designar o Sr. **Erik Warner Carvalho**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e CPF nº 277.646.538-61, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

(iv) Assumir a função de administração do Fundo, responsável pela prestação dos serviços de gestão, custódia, controladoria, distribuição e escrituração das cotas do Fundo;

(v) Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para obter o registro automático de funcionamento do Fundo.

Estando assim deliberado este instrumento de constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2018.

Laura Mei Alves de O. Santos
Administração Fiduciária
Santander Securities Services

Bruno Luna Pinheiro
Administração Fiduciária
Santander Securities Services

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.
Administrador

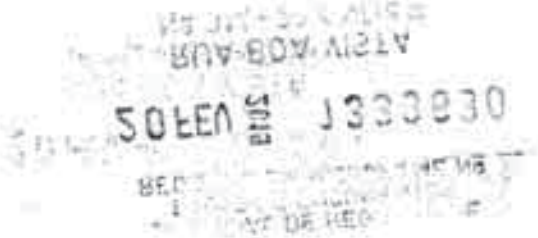
RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

20FEV 2018 1338630

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
2º OFICIAL DE REGISTRO DE

ANEXO I
REGULAMENTO DO
PRAT 10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
20FEV 2013 1338630
2º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº



Santander Securities Services

REGULAMENTO DO
PRAT 10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº em obtenção

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDO

1.1. O **PRAT 10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("FUNDO") é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado (em que não é permitido o resgate das cotas), com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo presente regulamento ("Regulamento") e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PÚBLICO ALVO

2.1. O FUNDO é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Cotistas").

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O FUNDO tem por objetivo investir mais de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), debêntures ("Debêntures"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"). Adicionalmente, o FUNDO poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH"), cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas ("Política de Investimento").

3.1.1. A cada nova emissão, o GESTOR poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

3.2. Para consecução da Política de Investimento descrita acima, o FUNDO investirá seus recursos nos seguintes ativos ("Ativos"):

a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado;
b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
c) Cotas de FIDC, que tenham como [illegible] exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

RUA BOA VISTA
20 FEV 2015 1338630
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE

d) Cotas de fundos de investimento, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
e) LIG;
f) LCI;
g) LH;
h) Cotas de FII; e
i) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

3.3. O FUNDO poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos permanentemente aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros"): (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens "b" e "c" acima; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

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

3.5. Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do FUNDO imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO.

3.6. O FUNDO terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento e com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

3.6.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, realizar a alienação de Ativos e/ou de Ativos Financeiros ou promover a amortização das cotas.

3.7. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas ("Critérios de Concentração").

3.7.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.7.2. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da

20 FEV 2013 1338650 0693405
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE

necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

3.7.3. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

3.8. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do FUNDO, cabendo-lhe praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários.

3.8.1. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos Financeiros do FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, conforme definido pelo GESTOR, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos Financeiros pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

3.8.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (http://www.s3dtvm.com.br), ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO.

3.9. Os Ativos e/ou Ativos Financeiros de titularidade do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas de fundos de investimento.

3.10. Para fins de implementação da Política de Investimento, é vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

(i) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
(ii) contrair ou efetuar empréstimo;
(iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
(iv) aplicar no exterior recursos captados no país;
(v) aplicar recursos na aquisição das cotas do próprio FUNDO;
(vi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
20 FEV 2019
REGISTRO EM MICROFILME NO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

(vii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

(viii) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(ix) 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; e

(x) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.10.1. A vedação prevista no inciso "vi" acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

3.11. O FUNDO não será obrigado a consolidar as aplicações em cotas de fundos de índice negociados em mercados organizados e em cotas de fundos de investimento cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR do FUNDO, exceto se referidas cotas forem destinadas a investidores profissionais.

CLÁUSULA QUARTA – DOS RISCOS

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

4.2. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

4.3. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

4.4. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

4.5. O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

a) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO são suscetíveis às oscilações

RUA BOA VISTA AUR
Nº 314 - 20 ANDAR
20 FEV 13 3 [illegible]
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
TÍTULOS E DOCUMENTOS

decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxa de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

b) Fatores Macroeconômicos Relevantes

O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

c) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no FUNDO, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos Financeiros do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do FUNDO. Na hipótese de o patrimônio líquido do FUNDO ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do FUNDO e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do FUNDO.

e) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo FUNDO são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O FUNDO tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo FUNDO, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações

RUA BOA VISTA
20 FEV 2019 13:38:30
REGISTRO EM MICROFILME NO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE OFICIAL DE REGISTRO DE

negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do FUNDO. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros e nos Fundos Investidos

O FUNDO poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

Adicionalmente, pode não ser possível para o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR não responderão pelas eventuais consequências.

g) Riscos de Concentração da Carteira

Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

h) Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do FUNDO pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do FUNDO, as cotas de emissão do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

RUA BOA VISTA
20 FEV 2019 - 13386330
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE

i) Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o FUNDO investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o FUNDO poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO.

j) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

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

k) Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O FUNDO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo ADMINISTRADOR antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para honrar a amortização e, conforme o caso, o

RUA BOA VISTA
20 FEV 2019
REGISTRO EM MICROFILME

resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

l) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

m) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o ADMINISTRADOR irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas o está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

n) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

RUA BOA VISTA
20 FEV 2013 1338630 034 05

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO são projetadas para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

o) O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

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

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

q) Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

RUA BOA VISTA
20FEV 2019 1338630
REGISTRO EM MICROFILMES
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

r) Risco Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, bem como a necessidade do FUNDO se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

s) Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte pot cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua

RUA BOA VISTA
20FEV 2015 1 33 88 30
REGISTRO EM MICROFILME
OFICIAL DE REGISTRO DE

distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

t) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

u) Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

v) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

w) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções,

166

mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

x) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

y) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

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

z) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI.

20FEV2013 1338630

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

aa) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do FUNDO em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das cotas do FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

bb) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o regulamento do FUNDO não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do FUNDO à Política de Investimento descrita no regulamento, o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do GESTOR.

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

O preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o GESTOR possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o GESTOR deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

dd) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das cotas do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de cotas do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

ee) Risco da Morosidade da Justiça Brasileira

RUA BOA VISTA
20FEV 2019 1338830
REGISTRO EM MICROFILME
TÍTULOS E DOCUMENTOS

O FUNDO poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o FUNDO obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

ff) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

gg) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados pelo ADMINISTRADOR e geridos pelo GESTOR, portanto os resultados do FUNDO dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do FUNDO. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo FUNDO por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recupetados, causando prejuízos ao FUNDO e aos Cotistas.

hh) Classe Única de Cotas

O FUNDO possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do FUNDO não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

ii) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

4.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

20 FEV 2014 1338639 0E3 SOLEA
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE

CLÁUSULA QUINTA – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. O FUNDO é administrado pela **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º andar Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, e credenciado na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("ADMINISTRADOR").

5.2. O FUNDO é gerido pelo ADMINISTRADOR, acima qualificado ("GESTOR").

5.3. Os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da Carteira do FUNDO serão realizados pelo ADMINISTRADOR ("CUSTODIANTE").

5.4. Os serviços de escrituração das cotas e emissão do FUNDO serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador ("ESCRITURADOR").

5.5. A distribuição das cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das cotas.

5.6. A auditoria independente das informações financeiras do FUNDO será realizada por empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria ("AUDITOR"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

5.7. Os serviços de formador de mercado para as cotas poderão ser contratados para o FUNDO pelo ADMINISTRADOR, mediante solicitação do GESTOR, e independentemente da realização de assembleia geral, observado o quanto disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

5.8. Independentemente de assembleia geral de cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, poderá, desde que preservado o interesse dos Cotistas, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de descredenciamento perante a CVM para a prestação dos respectivos serviços ou de falha ou descumprimento em relação aos serviços prestados.

5.9. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

(i) receber depósito em sua conta corrente;
(ii) vender à prestação as cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
(iii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; e
(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o FUNDO e o GESTOR ou consultor

RUA BOA VISTA Nº 254 - 2º ANDAR
20 FEV 2013 1338 6 05 0 5
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS

especializado, conforme o caso, entre o FUNDO e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o FUNDO e o empreendedor.

CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS ENCARGOS

6.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita e os demais serviços indicados na Cláusula Quinta acima, com exceção dos serviços de custódia, de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado, o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base no valor das cotas do FUNDO divulgada pela B3 ("Taxa de Administração").

6.1.1. Taxa de Administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

6.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

6.1.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

6.1.4. O FUNDO poderá também aplicar seus recursos em fundos de investimento que cobrem taxa de performance, ingresso e saída.

6.2. Não haverá cobrança de taxa de performance no FUNDO.

6.3. Constituirão encargos que poderão ser debitados diretamente do FUNDO as seguintes despesas:

(i) taxa de Administração;
(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
(iv) gastos da distribuição primária das cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
(v) honorários e despesas do auditor independente;
(vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do FUNDO;
(vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao FUNDO;
(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR no exercício de suas respectivas funções;

RUA BOA VISTA
20 FEV 2020 1338630

(ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral;

(x) gastos decorrentes de avaliações técnicas dos ativos e garantias do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;

(xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

(xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;

(xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramentos dos Ativos e Ativos Financeiros e garantias do FUNDO;

(xiv) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e

(xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do FUNDO.

6.4. Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO correm por conta do ADMINISTRADOR, devendo ser por ele incotridas, inclusive as despesas relacionadas à constituição de conselhos consultivos por iniciativa do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, se o caso, podendo os membros indicados ser remunerados com parcela da Taxa de Administração.

6.5. O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do ADMINISTRADOR o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS COTAS: DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

7.1. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe das cotas.

7.2. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas.

7.2.1. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do FUNDO.

7.2.2. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da assembleia geral; (ii) custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do patrimônio líquido do FUNDO; ou (iii) o patrimônio líquido do FUNDO ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no FUNDO para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR
RUA BOA VISTA
20 FEV 2013 13388350
REGISTRO EM MICROFILME Nº
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

7.3. No âmbito da primeira emissão de cotas, as informações da oferta estão presentes no Suplemento arquivado na sede do Administrador.

7.4. A assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

7.4.1. O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas e o seu valor de mercado.

7.4.2. No âmbito das novas emissões de cotas do FUNDO, os Cotistas **não** terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

7.4.3. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

7.4.4. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no FUNDO, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

7.4.5. As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, observado que no âmbito da respectiva oferta, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

7.5. Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

7.6. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

7.7. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, sem prejuízo do quanto disposto no subitem 7.7.2., abaixo.

RUA BOA VISTA
20 FEV 13385330

7.7.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

7.7.2. A cada nova emissão de cotas, o ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembleia geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

7.7.3. A cada emissão de cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das cotas, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária"), incidente sobre as cotas objeto das respectivas ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de cotas.

7.8. As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

7.8.1. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

7.9. Não é permitido o resgate das cotas.

CLÁUSULA OITAVA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

8.2. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR.

8.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 8.1., acima, o GESTOR poderá reinvestir os recursos originados com a alienação ou resgate dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

8.2.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.2., acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

8.3. Caso as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, a seu exclusivo critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, assembleia geral de

RUA BOA VISTA
Nº 274 - 2º ANDAR
20FEV 2018 1338830
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS

Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros.

8.3.1. Caso a assembleia geral prevista no nos termos do item 8.3., acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no FUNDO, para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

CLÁUSULA NONA – DA ASSEMBLEIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

9.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas pelo ADMINISTRADOR far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

9.2. A convocação da assembleia geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de assembleias gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de assembleias gerais extraordinárias, contado a partir da data de envio da convocação para os Cotistas.

9.2.1. Para efeito do disposto no item 9.2., acima, admite-se que a segunda convocação da assembleia geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

9.3. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a assembleia geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

9.4. 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 sejam admitidas à negociação.

9.5. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 9.4., acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
20FEV 13386305
REGISTRO EM MICROFILME
TÍTULOS E DOCUMENTOS

9.6. A assembleia geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

9.7. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
b) alteração deste Regulamento;
c) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR ou do GESTOR e a escolha de seu substituto;
d) emissão de novas cotas;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
f) dissolução e liquidação do FUNDO;
g) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se aplicável;
i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
j) contratação de Formador de Mercado que seja parte relacionada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR;
k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
l) alteração do prazo de duração do FUNDO; e
m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

9.7.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, a ser convocada pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

9.8. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CUSTODIANTE. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.9. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas 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.

9.9.1. O pedido de que trata o item 9.9., acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
20FEV 1338630
REGISTRO EM TÍTULOS E DOCUMENTOS

9.9.2. O percentual de que trata o item 9.9., acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

9.10.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 9.9., acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 9.4., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 9.9.1., acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.10. A assembleia geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo ADMINISTRADOR junto a cada Cotista do FUNDO, correspondendo cada cota ao direito de 01 (um) voto na assembleia geral de Cotistas. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

9.10.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela ADMINISTRADORA em cada processo de consulta formal observando:

(i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
(ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

9.10.2. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das cotas detidas pelos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no subitem 9.10.3., abaixo.

9.10.3. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" do item 9.7., acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em assembleia geral de cotistas, por cotas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.10.4. Os percentuais de que tratam os itens acima 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.

9.10.5. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO.

9.10.6. Ao receber a solicitação de que trata o subitem 9.10.5., acima, o ADMINISTRADOR 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.

9.10.7. Nas hipóteses previstas no subitem 9.10.5 acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

RUA BOA VISTA
20 FEV 2019 1338630
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

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.

9.10.8. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 9.10.5., acima;
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 item 9.10.7., acima.

9.10.9. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

9.11. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

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

9.11.1. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

I - os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
III – todos os subscritores das cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

9.12. A assembleia geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

9.12.1 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações de que trata o item 9.5., acima, devem incluir:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

9.12.2. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas;

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
20FEV 2009 1338838
REGISTRO DE DOCUMENTOS
REGISTRO CIVIL DE MICROFILME

II - 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.12.3. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

9.12.4. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

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

9.12.5. O representante do Cotista eleito deverá informar ao ADMINISTRADOR e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

CLÁUSULA DEZ – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. O ADMINISTRADOR publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (http://www.s3dtvm.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento, as quais os Cotistas, em conjunto com este Regulamento, regem o funcionamento do FUNDO e em relação aos quais os Cotistas declaram ter conhecimento.

10.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo ADMINISTRADOR à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas a negociação.

10.3. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
II – 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 nº 472/08;
III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras
b) o parecer do auditor independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

10.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

10.5. O ADMINISTRADOR manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

10.6. O ADMINISTRADOR deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao FUNDO.

10.7. O ADMINISTRADOR deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

10.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo ADMINISTRADOR, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

10.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao ADMINISTRADOR por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do ADMINISTRADOR, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CLÁUSULA ONZE – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

11.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

RUA BOA VISTA, Nº 314 - 2º ANDAR
20 FEV 2013
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

11.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da assembleia geral de Cotista ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

11.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do GESTOR ou ADMINISTRADOR;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das cotas;
XI – cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas cotas;
XII – desdobramentos ou grupamentos das cotas; e
XIII – emissão das cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CLÁUSULA DOZE – DA LIQUIDAÇÃO

12.1. O FUNDO poderá ser liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

12.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

a) caso o FUNDO passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do FUNDO, representado pelas cotas da primeira emissão;
b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO; e
c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

12.3. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das cotas serão realizados após alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

RUA BOA VISTA, 254 - 5º ANDAR - SÃO PAULO - SP
CEP 01014-907 - TEL. (11) 3113-3000
5º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº 20 FEV 2013

12.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

12.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número das cotas emitidas.

12.5. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.3., acima, o ADMINISTRADOR resgatará as cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da cota em conformidade com o disposto no subitem 12.4.1., acima.

12.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das cotas em circulação.

12.5.2. Na hipótese de a assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das cotas detida por cada um sobre o valor total das cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

12.5.3. O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

12.5.4. O CUSTODIANTE continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

12.6. 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.

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

12.7. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

a) termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que deliberou pela liquidação do FUNDO, quando for o caso;

b) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente; e

c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do FUNDO.

CLÁUSULA TREZE – DA TRIBUTAÇÃO

13.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o ADMINISTRADOR envidará melhores esforços para que (i) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

13.3. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CLÁUSULA CATORZE – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

14.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe, em conjunto com o GESTOR, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.

14.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

14.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

CLÁUSULA QUINZE – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR
20 FEV 2018 13 38 30
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TABELIÃ DE DOCUMENTOS

15.1. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto ("Política de Voto") em assembleias nas quais o FUNDO detenha participação ou investimentos, conforme condições descritas na Política de Voto disponível nos sites www.s3dtvm.com.br.

15.2. O objetivo da Política de Voto é estabelecer os requisitos e os princípios que nortearão o GESTOR no exercício do direito de voto, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão.

15.3. O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

15.4. Cabe ao ADMINISTRADOR, desde que requisitado pelo GESTOR, representar o FUNDO no exercício do direito de voto.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do FUNDO terá início em 1º (primeiro) de fevereiro de cada ano e término no último dia do mês de janeiro do ano.

CLÁUSULA DEZESSETE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

17.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

17.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

17.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR
20 FEV 13386330
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

20FEV 1338630
VENTAS
RUA BOA VISTA
Nº 314-29 ANDAR
AUR

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.338.630 de 20/02/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 20/02/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.339.414, tendo sido registrado sob nº **1.338.630** no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONSTITUIÇÃO DE FUNDO

São Paulo, 20 de fevereiro de 2019

Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 195,21	R$ 55,64	R$ 38,09	R$ 10,29	R$ 13,35
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 9,49	R$ 4,09	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 326,16

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

00171499443851019

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137614TIFE000008334BF19E

ANEXO II - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU A ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL DO FUNDO E O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

HSI LOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.903.621/0001-71

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 27 DE OUTUBRO DE 2020

1. Data, hora e local: aos 27 (vinte e sete) dias do mês de outubro do ano de 2020, às 12:00 horas, na sede da **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** ("Administradora"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, de forma virtual, tendo respaldo no Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo, conforme alterado, bem como o Ofício-Circular n° 06/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020.

2. Convocação: dispensada a convocação em virtude da presença do único cotista representando a totalidade das cotas emitidas pelo **HSI Log I Fundo de Investimento Imobiliário** ("Cotista", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("CVM" e "ICVM 472", respectivamente), e nos termos do item 17.8 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

3. Presença: presente o único Cotista do Fundo, titular da totalidade das Cotas, os representantes legais da Administradora e da **HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7° andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

4. Composição da Mesa: Presidente: Sr. Bruno Silva – **Secretário:** Sr. Bruno Silva.

5. Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** a alteração da denominação do Fundo, **(ii)** o novo teor do Regulamento, na forma do Anexo I, cujas principais alterações foram: (a) atualização da denominação do Fundo, (b) alteração do público alvo, (c) alteração da política de investimento do Fundo; (d) alteração da remuneração do Gestor, (e) inclusão da taxa de performance; e (f) previsão das regras de destituição do Gestor; e **(iii)** sendo aprovados os item (i) e (ii), a autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

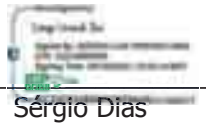
6. Deliberação: após exame e revisão das matérias constantes da ordem do dia, o Cotista presente resolveu aprovar, sem quaisquer ressalvas: **(i)** a alteração da denominação do Fundo, que passará a ser **HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário**, **(ii)** o novo teor do Regulamento, na forma do Anexo I, cujas principais alterações foram: (a) a atualização da denominação do Fundo, (b) alteração do público alvo, (c) alteração da política de investimento do Fundo; (d) alteração da remuneração do Gestor, (e) inclusão da taxa de performance; e (f) previsão das regras de destituição do Gestor; e **(iii)** a concessão de autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

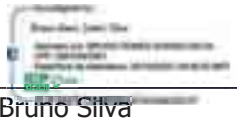
O único Cotista do Fundo, neste ato, representando a totalidade das Cotas emitidas, declara-se ciente da deliberação acima aprovada, e dispensa a Administradora do envio do sumário das decisões da presente ata.

7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém quis fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada digitalmente pelos presentes.

Mesa:

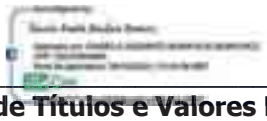


Sérgio Dias
Presidente



Bruno Silva
Secretário

Administradora:



BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

* * *

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

HSI LOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.903.621/0001-71

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 27 DE OUTUBRO DE 2020

Anexo I

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

REGULAMENTO

DO

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.903.621/0001-71

Datado de
27 de outubro de 2020

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

REGULAMENTO DO
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

DO FUNDO 3
DO PÚBLICO ALVO 3
DO OBJETIVO 3
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 4
DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS 7
DAS COTAS 8
DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 9
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 9
DA TRIBUTAÇÃO 10
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS 13
DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA 15
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 15
DA ADMINISTRAÇÃO 17
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 19
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR 20
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 21
DO GESTOR 25
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR 28
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 30
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS 31
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 36
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS 39
DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS 39
DOS RISCOS 41
DO FORO 41

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

REGULAMENTO DO
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

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

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"). O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br).

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("Cotistas") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.brltrust.com.br/.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 2 – O **FUNDO** destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

DO OBJETIVO

Art. 3 - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido:

(i) diretamente em direitos reais sobre imóveis construídos, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis Alvo"); e

(ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP"), que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "Ativos Alvo").

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, conforme definidos no Art. 5 abaixo, sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - As aquisições, alienações e demais formas de investimento e desinvestimento dos Ativos, conforme definido no Art. 5 abaixo, pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 3º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 4º - Observadas as restrições dispostas neste artigo 3º, para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o **FUNDO** é classificado como "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Logística".

§ 5º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos Outros Ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 4 - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 3 acima, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, sendo admitida a celebração de contratos "atípicos" nas modalidades *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção;

II. auferir rendimentos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo; e

III. auferir rendimentos e, conforme aplicável, obter ganhos de capital com a compra e venda, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, conforme descritos Art. 5 e no Art. 7 deste Regulamento.

Art. 5 - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

(i) direitos reais sobre imóveis em construção, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis em Construção");

(ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam em Imóveis em Construção;

(iii) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção;

(iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo;

(v) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos ("Instituição Financeira Autorizada");

(vi) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

(vii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's;

(viii) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição, ao menos de forma indicativa: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo **FUNDO**;

(ix) cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários); e

(x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

§ 1º - O investimento pelo **FUNDO** em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam, na data do investimento pelo **FUNDO**, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 2º - O acompanhamento do enquadramento aos limites referidos no *caput* deste artigo será realizado diariamente, com base no patrimônio líquido do **FUNDO** com no máximo 1 (um) dia útil de defasagem. Adicionalmente, o **GESTOR** deverá encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, a documentação mencionada no inciso (viii), alínea (b) do *caput*, previamente à aquisição pelo **FUNDO** dos Ativos.

Art. 6- Não será necessária a aprovação pela assembleia geral dos Cotistas ("Assembleia Geral") para a aquisição e a alienação dos Ativos nos termos deste Regulamento. No entanto, no caso de integralização de Cotas do **FUNDO** em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 7 – Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8 - Os resgates de recursos da aplicação de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do **FUNDO** (conforme abaixo definidas); (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do **FUNDO** (*tenant allowance*), revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e (e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do **FUNDO**.

Art. 9 - O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Art. 10 - O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e mediante recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. vender, permutar, resgatar, conforme aplicável, ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos, para quaisquer terceiros, incluindo, sem limitação, os Cotistas do **FUNDO**;
II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e os Imóveis em Construção; e
III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos.

Art. 11 – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, o **GESTOR** selecionará, a seu critério, (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros para investimento pelo **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação, arrendamento e/ou outras formas de exploração dos direitos reais dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - A comercialização, compra, venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, conforme aplicável, dos Ativos do **FUNDO** descritos no Art. 3 e no Art. 5 acima serão baseados em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados na comercialização dos referidos Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação em

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

questão, observados o objeto e a política de investimento estabelecidos neste Regulamento.

Art. 13 – O **FUNDO** poderá desenvolver, construir, bem como realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Nestes casos, bem como quando o investimento a ser realizado pelo **FUNDO** se der em Imóveis em Construção, caberá ao **ADMINISTRADOR**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos do § 1º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único – O **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, pode adiantar quantias para as operações indicadas no Art. 13 acima, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, nos termos do § 2º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

DAS COTAS

Art. 14 – As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

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

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o **ADMINISTRADOR**, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15 – Com vistas à constituição do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, em classe e série únicas, em montante de até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, no valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante total de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando a subscrição da totalidade das referidas Cotas ("Primeira Emissão").

Parágrafo Único – Após emitidas, 3.310.683 (três milhões, trezentas e dez mil, seiscentas e oitenta e três) Cotas da Primeira Emissão foram subscritas e integralizadas, totalizando o montante de R$ 331.068.300,00 (trezentos e trinta e um milhões, sessenta e oito mil e trezentos reais), tendo sido cancelado o saldo remanescente da Primeira Emissão.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO,** estará disponível ao investidor, o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 5º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, observado o quanto disposto no inciso V do Art. 24 abaixo.

§ 6º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referidas distribuições, bem como relativos ao registro das Cotas para negociação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, poderão ser arcados pelos investidores que subscreverem as Cotas, por meio da taxa de distribuição primária definida no Art. 25 abaixo, ou pelo **FUNDO**, a título de encargos e despesas, sendo que o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** poderão, a seu exclusivo critério, realizar, o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo **FUNDO** no âmbito de referida oferta.

DA TRIBUTAÇÃO

Tributação no nível da carteira do **FUNDO**

Art. 17 – Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda ("IR") no nível da carteira, ressalvado o disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1º – Incide o Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

I. Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil ("RFB"), emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

II. O IR pago no nível da carteira do **FUNDO**, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo **FUNDO**, por ocasião da distribuição

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

§ 2º – Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ"), a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

Art. 18 – As aplicações realizadas pelo **FUNDO**, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

Tributação dos Cotistas do **FUNDO** residentes no Brasil

Art. 19 – O **FUNDO** é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição destes lucros pelo **FUNDO** a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

§ 1º – Por ser o **FUNDO** um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do **FUNDO**. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ, para os Cotistas pessoas jurídicas.

§ 2º – Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

II. 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**;

III. 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;

IV. as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 3º – Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa ("IN") da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas no § 2º acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

§ 4º – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, no sentido de que o **FUNDO** manterá as características previstas nos incisos I – III do § 2º supra, principalmente quanto ao fato do **FUNDO** ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

§ 5º – O IR pago nos eventos de que trata o § 1º deste artigo será considerado (i) definitivo no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

Art. 20 – O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do **FUNDO**, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Tributação dos Cotistas do **FUNDO** não-residentes no Brasil

Art. 21 – Os Cotistas do **FUNDO** residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada ("Investidores 4373"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15.

§ 1º – No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do IR

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas do **FUNDO** ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO** e o **FUNDO** receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

§ 2º – Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do **FUNDO** realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

Art. 22 – A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio"). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 23 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as 3 (três) alternativas indicadas no inciso I do Art. 24 abaixo.

Art. 24 – Sem prejuízo do disposto no Art. 23 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das novas Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização das novas Cotas, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas,

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo tal deliberação à Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que (i) não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, e (ii) haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. nas hipóteses em que houver direito de preferência, este deverá ser exercido nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e/ou da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e dos prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. o direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto nos documentos da respectiva oferta pública, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3. Fica desde já estabelecido que a cessão do direito de preferência prevista neste inciso poderá ocorrer independentemente da forma de aprovação da respectiva emissão;

V. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do **GESTOR**, após verificado pelo **ADMINISTRADOR** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações;

VI. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da consulta formal disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo de subscrição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

VII. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela consulta formal, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, em moeda corrente nacional

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

e/ou em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimento do **FUNDO**;

VIII. caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos estabelecido para a emissão no prazo máximo de subscrição, os recursos financeiros do **FUNDO** captados no âmbito da nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, conforme o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;

IX. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização por meio de chamada de capital, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento será considerado um Cotista inadimplente e, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; sem prejuízo de outras penalidades previstas no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro; e

X. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos relativos a imóveis deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição. O **ADMINISTRADOR** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 25 - O **ADMINISTRADOR**, em conjunto com o **GESTOR**, poderá definir uma taxa de distribuição primária a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas, inclusive os Cotistas que vierem a exercer o direito de preferência, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

Art. 26 – Com exceção de eventual taxa de distribuição primária, conforme indicado no Art. 25 acima, o **FUNDO** não cobrará taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

Art. 27 - O **FUNDO** deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**.

§ 1º - Os lucros auferidos em um determinado período, caso existam, poderão, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme definida no § 2º abaixo, com base em recomendação apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
II. adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo, e, se for o caso, dos Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do **FUNDO** (*tenant allowance*);
III. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
IV. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
V. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
VI. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
VII. despesas de decoração e paisagismo; e
VIII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos Imóveis Alvo, dos Imóveis em Construção e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 3º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 28 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional ou em dia em que não haja expediente na B3, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 29 – O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo inclusive outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** em observância estrita às limitações impostas por este Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do **GESTOR**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é responsável pela contratação, em nome do **FUNDO**, de seus prestadores de serviços, especialmente o **GESTOR**, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao **FUNDO**, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não deve ser considerada como recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Sem prejuízo das suas obrigações, nos termos do *caput* deste artigo, o **ADMINISTRADOR** não será responsável pelas decisões estratégicas e/ou de seleção relacionadas aos Ativos, e não poderá ser responsabilizado, em nenhuma hipótese, por eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO**, exceto se, no exercício do seu dever de diligência, o **ADMINISTRADOR** tenha identificado irregularidades e diante das evidências não tenha tomado as providências cabíveis nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** não foi contratado para ou realizou nenhum esforço comercial de distribuição, aconselhamento, indicação ou de qualquer forma recomendou ou ofertou o **FUNDO** como oportunidade de investimento ao Cotista, tendo a sua participação limitada à administração deste **FUNDO** a pedido do **GESTOR**.

Art. 30 - Para o exercício de suas atribuições, o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de Cotas;
II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o **FUNDO** não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

§ 2º - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 31 - O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
III. escrituração de Cotas;
IV. custódia de Ativos e Ativos Financeiros, conforme o caso;
V. auditoria independente; e
VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens e direitos do **FUNDO**.

§ 2º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o **ADMINISTRADOR** deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira na modalidade de gestão de recursos, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 32 – Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR**:

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do **GESTOR**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos, aos Ativos Financeiros e às operações do **FUNDO**; d) os

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

IV. considerando a orientação do **GESTOR** e observado o disposto no Art. 37 abaixo, 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 relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR,** somente participará das assembleias de detentores de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais o **FUNDO** detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio, caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado de acordo com suas políticas de voto.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 33 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, nos termos do § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
X. constituir ônus reais sobre os Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observada a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais, conforme disposto no § 1º deste artigo e no § 1º do Art. 3 deste Regulamento;
XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
XIII. realizar operações com derivativos, exceto 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**; e
XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 34 - O **FUNDO** pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 0,90% (nove décimos por cento) ao ano, calculada com base **(a)** na média diária da cotação de fechamento das Cotas do **FUNDO** divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado"), caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliários, ou **(b)** no valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "a" deste Artigo, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o Valor de Mercado ("Taxa de Administração"), observado o disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1º Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base no Valor de Mercado, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

Valor de Mercado	**Remuneração do Administrador (por ano)**
De R$ 0 até R$ 500.000.000,00	0,12%
De R$ 500.000.001,00 a R$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R$ 1.000.000.001,00 até R$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R$ 2.000.000.001,00 até R$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R$ 2.500.000.001,00	0,08%

§ 2º - O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

§ 3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma *pro rata temporis*, sobre o Valor de Mercado ("Remuneração do Gestor").

§ 4º - A Remuneração do Gestor deverá ser provisionada diariamente e paga mensalmente, observado que, na data da divulgação da distribuição de rendimentos do **FUNDO** imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da data de integralização das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** ("Data de Divulgação de Rendimento" e "Data de Integralização", respectivamente), o **ADMINISTRADOR** informará aos Cotistas o montante pago pelo **FUNDO** a título de Remuneração do Gestor entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento.

I. O **GESTOR** fará jus ao recebimento dos valores que tiverem sido apurados e provisionados entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento, mas que, eventualmente, não tiverem sido pagos a título de Remuneração do Gestor ("Remuneração Devida"), caso sejam verificadas, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), as seguintes hipóteses:

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

a) os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas forem superiores a 7% (sete por cento) ao ano, calculado de forma *pro rata temporis*, sobre o produto entre o valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização e o montante total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização ("Parâmetro"), e
b) a remuneração paga ao Gestor for inferior à Remuneração Devida nos termos do presente Regulamento.

II. A Remuneração do Gestor será reduzida, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do montante calculado com base no disposto no § 3º acima, caso seja verificado que, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive):
a) os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro; e
b) a remuneração paga ao Gestor foi superior à Remuneração Devida nos termos do presente Regulamento.

§ 5º - Para fins do disposto no inciso I. do § 4º acima, quaisquer pagamentos feitos ao **GESTOR** nos termos deste inciso não poderão reduzir o rendimento anual por Cota a valores inferiores ao Parâmetro.

§ 6º - Para fins disposto no inciso II. do § 4º acima, a Remuneração do Gestor será reduzida no limite do necessário para que ocorra a recomposição do Parâmetro, sendo certo que a Remuneração do Gestor não será, em hipótese alguma, inferior a zero.

§ 7º - Em caso de emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas do **FUNDO**, o Parâmetro a ser utilizado para a verificação prevista no § 4º acima deverá ser calculado da seguinte forma:

Parâmetro = [(7,0% * VC4 * MT4) + (7,0% * MC)] / [(VC4 * MT4) + MC]
Em que:

VC4 = Valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização
MT4 = Montante Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização
MC = Montante Captado pelo **FUNDO** em emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas

§ 8º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, já abrangida pela Taxa de Administração.

§ 9º - A Taxa de Administração prevista neste artigo deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ou sobre o Valor de Mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de Cotas do **FUNDO**.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 10º - O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Art. 35 - Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao **GESTOR** até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do **FUNDO**. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

TP = 20% * (**DB** – **B**)

Em que:

B = Σ [S/12 * MCT]

MCT = VC4 * MT4*(1 + IPCA4) + Σ MCi*(1 + IPCAi) – Σ MAii*(1 + IPCAii)

TP = Taxa de Performance Semestral
DB = Distribuição Bruta no Semestre
B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro
S = Spread de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano
VC4 = Valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização
MT4= Quantidade Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização
MCi = Montante captado pelo **FUNDO** em cada uma das emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas
MAii = Montante amortizado pelo **FUNDO** em datas posteriores à 4ª (quarta) emissão de Cotas
MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o Valor de Mercado do **FUNDO** imediatamente após a 4ª (quarta) emissão de Cotas, o somatório do produto entre MCi e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer
IPCA4 = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurada, de forma *pro rata temporis*, entre a Data da Integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive)
IPCAi = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurado, de forma *pro rata temporis*, entre data

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

de cada integralização de Cota das emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive)
IPCAii = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive)

DO GESTOR

Art. 36 - O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar - Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003 ("**GESTOR**"), para prestar os serviços de gestão da carteira de Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 37 - O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, analisar, selecionar, avaliar, recomendar a aquisição e alienação dos Ativos e Ativos Financeiros, acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, os valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao **ADMINISTRADOR** a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos direitos reais dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

III. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar, acompanhar e gerir os Ativos e Ativos Financeiros que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis Alvo, Imóveis em Construção e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**,

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e das SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. discutir propostas de locação dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

IX. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

X. monitorar os investimentos em Ativos, Ativos Financeiros e nas SPEs realizados pelo **FUNDO**;

XI. conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

XII. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo **FUNDO**;

XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo, Imóveis em Construção, SPEs e/ou das assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. quando entender necessário, solicitar ao **ADMINISTRADOR** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

XV. recomendar ao **ADMINISTRADOR** a implementação de desenvolvimento, construção e benfeitorias, conforme o caso visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos e Ativos Financeiros de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - O **GESTOR** deverá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a aquisição e/ou a alienação de Ativos, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o **GESTOR** venha a encontrar algum Ativo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o **GESTOR** entenda que um determinado Ativo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**. Nesse mesmo sentido, sempre que o **GESTOR** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e/ou os Imóveis em Construção objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará ao **ADMINISTRADOR** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

Art. 38 – Observado o disposto no § 1º do Art. 37, o **GESTOR** exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 39 - O **GESTOR**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 40 - O **GESTOR** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o **GESTOR** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 41 - A política de exercício de voto utilizada pelo **GESTOR** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://s3.amazonaws.com/mz-filemanager/1bea7b91-2f45-4c39-99ab-5856eff6841b/d7897db0-43da-4bd8-a856-c579e5fc91f2_hsi_politica%20de%20exercicio%20de%20votos_lefosse%202019%2009%2017_cln_padronizada_vf.pdf

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Art. 42 - O **ADMINISTRADOR** poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

II. no caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

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

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

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

§ 10º - Em caso de substituição do **ADMINISTRADOR** por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual do **ADMINISTRADOR** no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

Art. 43 – Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para fins de destituição do **GESTOR**, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Art. 44 - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do **GESTOR** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio ao **GESTOR** nos casos e condições especificados nos parágrafos abaixo.

§ 1º - Entende-se por "Justa Causa": (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o **GESTOR** atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR.**

§ 2º - Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o **FUNDO**, mediante envio de notificação do **ADMINISTRADOR** nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o **GESTOR** receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

§ 3º - O **FUNDO** poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação por escrito e justificada ao **GESTOR** com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o **GESTOR** receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observados os termos do Contrato de Gestão.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 4º - Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR** sem Justa Causa, o **FUNDO** permanecerá obrigado a realizar o pagamento, em favor do **GESTOR**: (i) da Taxa de Performance e da Remuneração do Gestor proporcionais, apuradas até a data da destituição ou substituição sem Justa Causa, se houver; (ii) da Remuneração do Gestor que seria devida ao **GESTOR** nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição; e (iii) da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo **FUNDO** nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição. Para tanto, no período de 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance indicadas nos itens "(ii)" e "(iii)" acima, respectivamente, serão pagas apenas ao **GESTOR** do **FUNDO** que tenha sido substituído, a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance, conforme disposto no Art. 67 abaixo, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor do **FUNDO** a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance durante o período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do **GESTOR** se dê por Justa Causa, o **GESTOR** receberá a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

§ 5º - Para fins de esclarecimento, os valores devidos ao **GESTOR** destituído ou substituído, nos termos do § 4º acima, a título de Taxa de Performance ou de Remuneração do Gestor, conforme o caso, serão arcados pelo **FUNDO** a título de encargos do **FUNDO**, conforme disposto no Art. 67 abaixo.

§ 6º - Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

Art. 45 - Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 46 - O **ADMINISTRADOR** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (https://www.brltrust.com.br/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º - As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 47 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações ocorrerá por meio eletrônico, conforme previsto no *caput*. O envio de correspondência por meio físico somente será realizado em caso de impossibilidade operacional de envio por meio eletrônico.

Art. 48 - Compete ao Cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 49 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 50 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** deliberar sobre a(s):

I. demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º abaixo;
III. destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
IV. emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** nos termos do Art. 24 deste Regulamento;
V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação sobre a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**;
VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;
XII. alteração da Remuneração do Administrador, da Remuneração do Gestor ou da Taxa de Performance; e
XIII. destituição ou substituição do **GESTOR** e escolha de seu substituto.

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

§ 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

§ 3º - Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou Taxa de Performance.

§ 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do § 3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do § 3ºdeve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Art. 51 – Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

§ 1º - Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 2º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 52 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;
II. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral; e
III. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;
b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o § 2º incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 5º - O pedido de que trata o § 4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar, pelos meios referidos no § 2º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§ 7º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no § 4º acima, bem como no Art. 51, § 2º, no Art. 54, § 1º e no Art. 57, § 2º deste Regulamento, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

§ 8º - Será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Art. 53 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 54 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º do Art. 50 acima; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas nos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Remuneração do Administrador, da Remuneração do Gestor ou da Taxa de Performance.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 2º - Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 55 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 56 - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 57 - O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR**: a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 2º.

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

Art. 58 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo **ADMINISTRADOR** em cada processo de consulta formal observando:

(i) as Assembleias Gerais Extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
(ii) as Assembleias Gerais Ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 59 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou 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
f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste Art. 59 quando:

a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo;
b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 60 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO,** em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;
II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis Alvo ou Imóveis em Construção que constituam objeto de investimento do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FIIs;

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.

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

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 52, § 2º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

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

Art. 61 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos do artigo 23 deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social do **FUNDO** e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

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

VIII. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

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

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

Art. 62 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 63 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres exigidos do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 64 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS

Art. 65 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 66 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§ 3º **-** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

§ 4º **-** Para fins do previsto no *caput*, somente poderão ser contratados como auditores independentes registrados na CVM para auditoria das demonstrações contábeis do **FUNDO** um dos seguintes auditores: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG.

Art. 67 - Constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 68 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas.

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

§ 1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

§ 2º - A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, 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** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) 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 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, 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 (b) 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 item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 69 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 70 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

I. o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

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

Art. 71 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 72 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 73 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS RISCOS

Art. 74 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos e Ativos Financeiros que compõem a carteira do **FUNDO**, em decorrência dos encargos do **FUNDO** e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Assim como todo investimento, investir no **FUNDO** apresenta riscos, os quais deverão ser avaliados pelos Cotistas levando em consideração as disposições deste Regulamento, bem como os fatores de risco e as informações descritas no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DO FORO

DocuSign Envelope ID: D7F3B04A-275B-4F88-9E84-CC39B7D9EE42

Art. 75 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO

DO

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.903.621/0001-71

_____

Datado de
27 de outubro de 2020

_____

REGULAMENTO DO
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

DO FUNDO 3
DO PÚBLICO ALVO 3
DO OBJETIVO 3
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 4
DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS 7
DAS COTAS 8
DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 9
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 9
DA TRIBUTAÇÃO 10
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS 13
DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA 15
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 16
DA ADMINISTRAÇÃO 17
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 19
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR 20
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 22
DO GESTOR 25
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR 28
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 31
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS 31
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 37
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS 39
DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS 40
DOS RISCOS 41
DO FORO 42

REGULAMENTO DO
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

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

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"). O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br).

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("Cotistas") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.brltrust.com.br/.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 2 – O **FUNDO** destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

DO OBJETIVO

Art. 3 - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido:

(i) diretamente em direitos reais sobre imóveis construídos, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer

outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis Alvo"); e

(ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP"), que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "Ativos Alvo").

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, conforme definidos no Art. 5 abaixo, sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - As aquisições, alienações e demais formas de investimento e desinvestimento dos Ativos, conforme definido no Art. 5 abaixo, pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 3º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 4º - Observadas as restrições dispostas neste artigo 3º, para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o **FUNDO** é classificado como "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Logística".

§ 5º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos Outros Ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 4 - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 3 acima, observando como política de investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, sendo admitida a celebração de contratos "atípicos" nas modalidades *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou exploração do direito de superfície dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção;

II. auferir rendimentos e obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo; e

III. auferir rendimentos e, conforme aplicável, obter ganhos de capital com a compra e venda, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, conforme descritos Art. 5 e no Art. 7 deste Regulamento.

Art. 5 - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

(i) direitos reais sobre imóveis em construção, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis em Construção");

(ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam em Imóveis em Construção;

(iii) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção;

(iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo;

(v) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos ("Instituição Financeira Autorizada");

(vi) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

(vii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's;

(viii) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição, ao menos de forma indicativa: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída

pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo **FUNDO**;

(ix) cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários); e

(x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

§ 1º - O investimento pelo **FUNDO** em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam, na data do investimento pelo **FUNDO**, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 2º - O acompanhamento do enquadramento aos limites referidos no *caput* deste artigo será realizado diariamente, com base no patrimônio líquido do **FUNDO** com no máximo 1 (um) dia útil de defasagem. Adicionalmente, o **GESTOR** deverá encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, a documentação mencionada no inciso (viii), alínea (b) do *caput*, previamente à aquisição pelo **FUNDO** dos Ativos.

Art. 6- Não será necessária a aprovação pela assembleia geral dos Cotistas ("Assembleia Geral") para a aquisição e a alienação dos Ativos nos termos deste Regulamento. No entanto, no caso de integralização de Cotas do **FUNDO** em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 7 – Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8 - Os resgates de recursos da aplicação de Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance do **FUNDO** (conforme abaixo definidas); (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do **FUNDO** (*tenant allowance*), revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e (e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do **FUNDO**.

Art. 9 - O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Art. 10 - O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e mediante recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. vender, permutar, resgatar, conforme aplicável, ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos, para quaisquer terceiros, incluindo, sem limitação, os Cotistas do **FUNDO**;
II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e os Imóveis em Construção; e
III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos.

Art. 11 – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, o **GESTOR** selecionará, a seu critério, (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros para investimento pelo **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação, arrendamento e/ou outras formas de exploração dos direitos reais dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - A comercialização, compra, venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, conforme aplicável, dos Ativos do **FUNDO** descritos no Art. 3 e no Art. 5 acima serão baseados em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados na comercialização dos referidos

Ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação em questão, observados o objeto e a política de investimento estabelecidos neste Regulamento.

Art. 13 – O **FUNDO** poderá desenvolver, construir, bem como realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvo e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Nestes casos, bem como quando o investimento a ser realizado pelo **FUNDO** se der em Imóveis em Construção, caberá ao **ADMINISTRADOR**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos do § 1º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único – O **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, pode adiantar quantias para as operações indicadas no Art. 13 acima, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, nos termos do § 2º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

DAS COTAS

Art. 14 – As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

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

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 5º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o **ADMINISTRADOR**, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15 – Com vistas à constituição do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, em classe e série únicas, em montante de até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, no valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante total de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando a subscrição da totalidade das referidas Cotas ("Primeira Emissão").

Parágrafo Único – Após emitidas, 3.310.683 (três milhões, trezentas e dez mil, seiscentas e oitenta e três) Cotas da Primeira Emissão foram subscritas e integralizadas, totalizando o montante de R$ 331.068.300,00 (trezentos e trinta e um milhões, sessenta e oito mil e trezentos reais), tendo sido cancelado o saldo remanescente da Primeira Emissão.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16 - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO,** estará disponível ao investidor, o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 5º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, observado o quanto disposto no inciso V do Art. 24 abaixo.

§ 6º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referidas distribuições, bem como relativos ao registro das Cotas para negociação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, poderão ser arcados pelos investidores que subscreverem as Cotas, por meio da taxa de distribuição primária definida no Art. 25 abaixo, ou pelo **FUNDO**, a título de encargos e despesas, sendo que o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** poderão, a seu exclusivo critério, realizar, o pagamento de tais custos e despesas para posterior reembolso pelo **FUNDO** no âmbito de referida oferta.

DA TRIBUTAÇÃO

Tributação no nível da carteira do **FUNDO**

Art. 17 – Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda ("IR") no nível da carteira, ressalvado o disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1º – Incide o Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

I. Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil ("RFB"), emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados

de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

II. O IR pago no nível da carteira do **FUNDO**, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo **FUNDO**, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

§ 2º – Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ"), a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

Art. 18 – As aplicações realizadas pelo **FUNDO**, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

Tributação dos Cotistas do **FUNDO** residentes no Brasil

Art. 19 – O **FUNDO** é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição destes lucros pelo **FUNDO** a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

§ 1º – Por ser o **FUNDO** um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do **FUNDO**. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ, para os Cotistas pessoas jurídicas.

§ 2º – Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

II. 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**;

III. 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;

IV. as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 3º – Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa ("IN") da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas no § 2º acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

§ 4º – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, no sentido de que o **FUNDO** manterá as características previstas nos incisos I – III do § 2º supra, principalmente quanto ao fato do **FUNDO** ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

§ 5º – O IR pago nos eventos de que trata o § 1º deste artigo será considerado (i) definitivo no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.

Art. 20 – O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do **FUNDO**, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Tributação dos Cotistas do **FUNDO** não-residentes no Brasil

Art. 21 – Os Cotistas do **FUNDO** residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e que não residam em país ou jurisdição

com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada ("Investidores 4373"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15.

§ 1º – No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas do **FUNDO** ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO** e o **FUNDO** receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

§ 2º – Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do **FUNDO** realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

Art. 22 – A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio"). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 23 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as 3 (três) alternativas indicadas no inciso I do Art. 24 abaixo.

Art. 24 – Sem prejuízo do disposto no Art. 23 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital

Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das novas Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização das novas Cotas, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo tal deliberação à Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que (i) não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, e (ii) haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. nas hipóteses em que houver direito de preferência, este deverá ser exercido nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e/ou da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e dos prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3;

IV. o direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto nos documentos da respectiva oferta pública, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3. Fica desde já estabelecido que a cessão do direito de preferência prevista neste inciso poderá ocorrer independentemente da forma de aprovação da respectiva emissão;

V. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do **GESTOR**, após verificado pelo **ADMINISTRADOR** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações;

VI. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da consulta formal disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo de subscrição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

VII. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela consulta formal, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimento do **FUNDO**;

VIII. caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos estabelecido para a emissão no prazo máximo de subscrição, os recursos financeiros do **FUNDO** captados no âmbito da nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, conforme o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;

IX. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização por meio de chamada de capital, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento será considerado um Cotista inadimplente e, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; sem prejuízo de outras penalidades previstas no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro; e

X. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos relativos a imóveis deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição. O **ADMINISTRADOR** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 25 - O **ADMINISTRADOR**, em conjunto com o **GESTOR**, poderá definir uma taxa de distribuição primária a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas, inclusive os Cotistas que vierem a exercer o direito de preferência, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

Art. 26 – Com exceção de eventual taxa de distribuição primária, conforme indicado no Art. 25 acima, o **FUNDO** não cobrará taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27 - O **FUNDO** deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**.

§ 1º - Os lucros auferidos em um determinado período, caso existam, poderão, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme definida no § 2º abaixo, com base em recomendação apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
II. adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo, e, se for o caso, dos Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do **FUNDO** (*tenant allowance*);
III. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
IV. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
V. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

VI. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VII. despesas de decoração e paisagismo; e

VIII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos Imóveis Alvo, dos Imóveis em Construção e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 3º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 28 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional ou em dia em que não haja expediente na B3, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 29 – O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo inclusive outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** em observância estrita às limitações impostas por este Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do **GESTOR**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é responsável pela contratação, em nome do **FUNDO**, de seus prestadores de serviços, especialmente o **GESTOR**, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao **FUNDO**, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não deve ser considerada como recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Sem prejuízo das suas obrigações, nos termos do *caput* deste artigo, o **ADMINISTRADOR** não será responsável pelas decisões estratégicas e/ou de seleção relacionadas aos Ativos, e não poderá ser responsabilizado, em nenhuma hipótese, por eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO**, exceto se, no exercício do seu dever de diligência, o **ADMINISTRADOR** tenha identificado irregularidades e diante das evidências não tenha tomado as providências cabíveis nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** não foi contratado para ou realizou nenhum esforço comercial de distribuição, aconselhamento, indicação ou de qualquer forma recomendou ou ofertou o **FUNDO** como oportunidade de investimento ao Cotista, tendo a sua participação limitada à administração deste **FUNDO** a pedido do **GESTOR**.

Art. 30 - Para o exercício de suas atribuições, o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de Cotas;
II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o **FUNDO** não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

§ 2º - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 31 - O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
III. escrituração de Cotas;
IV. custódia de Ativos e Ativos Financeiros, conforme o caso;
V. auditoria independente; e
VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens e direitos do **FUNDO**.

§ 2º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o **ADMINISTRADOR** deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira na modalidade de gestão de recursos, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 32 – Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR**:

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do **GESTOR**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não

integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos, aos Ativos Financeiros e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

IV. considerando a orientação do **GESTOR** e observado o disposto no Art. 37 abaixo, 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 relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR,** somente participará das assembleias de detentores de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais o **FUNDO** detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio, caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado de acordo com suas políticas de voto.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 33 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. receber depósito em sua conta corrente;
II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
III. contrair ou efetuar empréstimo;
IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, nos termos do § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
X. constituir ônus reais sobre os Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observada a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais, conforme disposto no § 1º deste artigo e no § 1º do Art. 3 deste Regulamento;
XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
XIII. realizar operações com derivativos, exceto 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**; e
XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 34 - O **FUNDO** pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 0,90% (nove décimos por cento) ao ano, calculada com base **(a)** na média diária da cotação de fechamento das Cotas do **FUNDO** divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado"), caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliários, ou **(b)** no valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "a" deste Artigo, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o Valor de Mercado ("Taxa de Administração"), observado o disposto nos parágrafos abaixo.

§ 1º Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base no Valor de Mercado, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

Valor de Mercado	Remuneração do Administrador (por ano)
De R$ 0 até R$ 500.000.000,00	0,12%
De R$ 500.000.001,00 a R$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R$ 1.000.000.001,00 até R$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R$ 2.000.000.001,00 até R$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R$ 2.500.000.001,00	0,08%

§ 2º - O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

§ 3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma *pro rata temporis*, sobre o Valor de Mercado ("Remuneração do Gestor").

§ 4º - A Remuneração do Gestor deverá ser provisionada diariamente e paga mensalmente, observado que, na data da divulgação da distribuição de rendimentos do **FUNDO** imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da data de integralização das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** ("Data de Divulgação de Rendimento" e "Data de Integralização",

respectivamente), o **ADMINISTRADOR** informará aos Cotistas o montante pago pelo **FUNDO** a título de Remuneração do Gestor entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento.

I. O **GESTOR** fará jus ao recebimento dos valores que tiverem sido apurados e provisionados entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento, mas que, eventualmente, não tiverem sido pagos a título de Remuneração do Gestor ("Remuneração Devida"), caso sejam verificadas, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), as seguintes hipóteses:
   a) os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas forem superiores a 7% (sete por cento) ao ano, calculado de forma *pro rata temporis*, sobre o produto entre o valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização e o montante total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização ("Parâmetro"), e
   b) a remuneração paga ao Gestor for inferior à Remuneração Devida nos termos do presente Regulamento.

II. A Remuneração do Gestor será reduzida, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do montante calculado com base no disposto no § 3º acima, caso seja verificado que, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive):
   a) os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro; e
   b) a remuneração paga ao Gestor foi superior à Remuneração Devida nos termos do presente Regulamento.

§ 5º - Para fins do disposto no inciso I. do § 4º acima, quaisquer pagamentos feitos ao **GESTOR** nos termos deste inciso não poderão reduzir o rendimento anual por Cota a valores inferiores ao Parâmetro.

§ 6º - Para fins disposto no inciso II. do § 4º acima, a Remuneração do Gestor será reduzida no limite do necessário para que ocorra a recomposição do Parâmetro, sendo certo que a Remuneração do Gestor não será, em hipótese alguma, inferior a zero.

§ 7º - Em caso de emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas do **FUNDO**, o Parâmetro a ser utilizado para a verificação prevista no § 4º acima deverá ser calculado da seguinte forma:

Parâmetro = [(7,0% * VC4 * MT4) + (7,0% * MC)] / [(VC4 * MT4) + MC]
Em que:

VC4 = Valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização
MT4 = Montante Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização
MC = Montante Captado pelo **FUNDO** em emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas

§ 8º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, já abrangida pela Taxa de Administração.

§ 9º - A Taxa de Administração prevista neste artigo deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ou sobre o Valor de Mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de Cotas do **FUNDO**.

§ 10º - O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Art. 35 - Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao **GESTOR** até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do **FUNDO**. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

TP = 20% * (**DB** – **B**)

Em que:

B = Σ [S/12 * MCT]

MCT = VC4 * MT4*(1 + IPCA4) + Σ MCi*(1 + IPCAi) – Σ MAii*(1 + IPCAii)

TP = Taxa de Performance Semestral
DB = Distribuição Bruta no Semestre
B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro
S = Spread de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano
VC4 = Valor das Cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO** na Data de Integralização
MT4= Quantidade Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização
MCi = Montante captado pelo **FUNDO** em cada uma das emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas

MAii = Montante amortizado pelo **FUNDO** em datas posteriores à 4ª (quarta) emissão de Cotas
MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o Valor de Mercado do **FUNDO** imediatamente após a 4ª (quarta) emissão de Cotas, o somatório do produto entre MCi e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer
IPCA4 = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurada, de forma *pro rata temporis*, entre a Data da Integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive)
IPCAi = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurado, de forma *pro rata temporis*, entre data de cada integralização de Cota das emissões subsequentes à 4ª (quarta) emissão de Cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive)
IPCAii = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive)

DO GESTOR

Art. 36 - O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7º andar - Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003 ("**GESTOR**"), para prestar os serviços de gestão da carteira de Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 37 - O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, analisar, selecionar, avaliar, recomendar a aquisição e alienação dos Ativos e Ativos Financeiros, acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, os valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao **ADMINISTRADOR** a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos direitos reais dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

III. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar, acompanhar e gerir os Ativos e Ativos Financeiros que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis Alvo, Imóveis em Construção e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e das SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. discutir propostas de locação dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

IX. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

X. monitorar os investimentos em Ativos, Ativos Financeiros e nas SPEs realizados pelo **FUNDO**;

XI. conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

XII. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo **FUNDO**;

XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo, Imóveis em Construção, SPEs e/ou das assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. quando entender necessário, solicitar ao **ADMINISTRADOR** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

XV. recomendar ao **ADMINISTRADOR** a implementação de desenvolvimento, construção e benfeitorias, conforme o caso visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos e Ativos Financeiros de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - O **GESTOR** deverá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a aquisição e/ou a alienação de Ativos, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o **GESTOR** venha a encontrar algum Ativo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o **GESTOR** entenda que um determinado Ativo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**. Nesse mesmo sentido, sempre que o **GESTOR** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis Alvo e/ou os Imóveis em Construção objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará ao **ADMINISTRADOR** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

Art. 38 – Observado o disposto no § 1º do Art. 37, o **GESTOR** exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 39 - O **GESTOR**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 40 - O **GESTOR** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o **GESTOR** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 41 - A política de exercício de voto utilizada pelo **GESTOR** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://s3.amazonaws.com/mz-filemanager/1bea7b91-2f45-4c39-99ab-5856eff6841b/d7897db0-43da-4bd8-a856-c579e5fc91f2_hsi_politica%20de%20exercicio%20de%20votos_lefosse%202019%2009%2017_cln_padronizada_vf.pdf

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Art. 42 - O **ADMINISTRADOR** poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

II. no caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União,

do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

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

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

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

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

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

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

§ 10º - Em caso de substituição do **ADMINISTRADOR** por qualquer motivo nos termos deste Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual do **ADMINISTRADOR** no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

Art. 43 – Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para fins de destituição do **GESTOR**, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Art. 44 - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do **GESTOR** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio ao **GESTOR** nos casos e condições especificados nos parágrafos abaixo.

§ 1º - Entende-se por "Justa Causa": (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o **GESTOR** atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado

de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR.**

§ 2º - Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o **FUNDO**, mediante envio de notificação do **ADMINISTRADOR** nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o **GESTOR** receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

§ 3º - O **FUNDO** poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação por escrito e justificada ao **GESTOR** com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o **GESTOR** receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observados os termos do Contrato de Gestão.

§ 4º - Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR** sem Justa Causa, o **FUNDO** permanecerá obrigado a realizar o pagamento, em favor do **GESTOR**: (i) da Taxa de Performance e da Remuneração do Gestor proporcionais, apuradas até a data da destituição ou substituição sem Justa Causa, se houver; (ii) da Remuneração do Gestor que seria devida ao **GESTOR** nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição; e (iii) da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo **FUNDO** nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição. Para tanto, no período de 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição, a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance indicadas nos itens "(ii)" e "(iii)" acima, respectivamente, serão pagas apenas ao **GESTOR** do **FUNDO** que tenha sido substituído, a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance, conforme disposto no Art. 67 abaixo, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor do **FUNDO** a título de Remuneração do Gestor e Taxa de Performance durante o período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do **GESTOR** se dê por Justa Causa, o **GESTOR** receberá a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

§ 5º - Para fins de esclarecimento, os valores devidos ao **GESTOR** destituído ou substituído, nos termos do § 4º acima, a título de Taxa de Performance ou de Remuneração do Gestor, conforme o caso, serão arcados pelo **FUNDO** a título de encargos do **FUNDO**, conforme disposto no Art. 67 abaixo.

§ 6º - Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

Art. 45 - Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 46 - O **ADMINISTRADOR** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (https://www.brltrust.com.br/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º - As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 47 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações ocorrerá por meio eletrônico, conforme previsto no *caput*. O envio de correspondência por meio físico somente será realizado em caso de impossibilidade operacional de envio por meio eletrônico.

Art. 48 - Compete ao Cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 49 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 50 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** deliberar sobre a(s):

I. demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º abaixo;
III. destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
IV. emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** nos termos do Art. 24 deste Regulamento;
V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação sobre a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**;
VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;
XII. alteração da Remuneração do Administrador, da Remuneração do Gestor ou da Taxa de Performance; e
XIII. destituição ou substituição do **GESTOR** e escolha de seu substituto.

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

§ 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

§ 3º - Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de

computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou Taxa de Performance.

§ 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do § 3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do § 3ºdeve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Art. 51 – Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

§ 1º - Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

§ 2º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 52 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;
II. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral; e
III. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;
b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o § 2º incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 5º - O pedido de que trata o § 4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar, pelos meios referidos no § 2º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§ 7º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no § 4º acima, bem como no Art. 51, § 2º, no Art. 54, § 1º e no Art. 57, § 2º deste Regulamento, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

§ 8º - Será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Art. 53 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 54 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º do Art. 50 acima; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação às disposições sobre conflitos de interesses previstas nos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Remuneração do Administrador, da Remuneração do Gestor ou da Taxa de Performance.

§ 2º - Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 55 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 56 - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 57 - O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de

que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR**: a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 2º.

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

Art. 58 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo **ADMINISTRADOR** em cada processo de consulta formal observando:

(i) as Assembleias Gerais Extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e

(ii) as Assembleias Gerais Ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 59 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou 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
f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste Art. 59 quando:

a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo;
b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 60 - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO,** em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;
II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis Alvo ou Imóveis em Construção que constituam objeto de investimento do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FIIs;
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.

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

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 52, § 2º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 61 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos do artigo 23 deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social do **FUNDO** e sobre elas opinar;
VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

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

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

VIII. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

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

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

Art. 62 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 63 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres exigidos do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 64 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS

Art. 65 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 66 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§ 3º **-** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

§ 4º **-** Para fins do previsto no *caput*, somente poderão ser contratados como auditores independentes registrados na CVM para auditoria das demonstrações contábeis do **FUNDO** um dos seguintes auditores: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG.

Art. 67 - Constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 68 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

§ 2º - A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, 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** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) 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 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, 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 (b) 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 item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 69 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 70 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

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

Art. 71 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 72 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 73 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS RISCOS

Art. 74 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos e Ativos Financeiros que compõem a carteira do **FUNDO**, em decorrência dos encargos do **FUNDO** e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Assim como todo investimento, investir no **FUNDO** apresenta riscos, os quais deverão ser avaliados pelos Cotistas levando em consideração as disposições deste Regulamento, bem como os fatores de risco e as informações descritas no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DO FORO

Art. 75 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

* * *

ANEXO IV - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.903.621/0001-71

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2020

1. Data, hora e local: aos 28 (vinte e oito) dias do mês de outubro do ano de 2020, às 13:00 horas, na sede da **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** ("Administradora"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, de forma virtual, tendo respaldo no Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo, conforme alterado, bem como o Ofício-Circular n° 06/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020.

2. Convocação: dispensada a convocação em virtude da presença do único cotista representando a totalidade das cotas emitidas pelo **HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário** ("Cotista", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("CVM" e "ICVM 472", respectivamente), e nos termos do artigo 53 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

3. Presença: presente o único Cotista do Fundo, titular da totalidade das Cotas, os representantes legais da Administradora e os representantes legais da **HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 7° andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

4. Composição da Mesa: Presidente: Sr. Sérgio Dias – **Secretário:** Sr. Bruno Silva.

5. Ordem do Dia: Deliberar sobre os seguintes temas:

Aprovação do Desdobramento de Cotas:

1. Aprovação de autorização à Administradora, para que esta realize o desdobramento das Cotas. As Cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes.

Aprovação da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas:

2. A aprovação da 4ª (emissão) emissão de Cotas do Fundo, em classe e série únicas ("Novas Cotas"), em volume de 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "ICVM 400", respectivamente), observadas as principais características indicadas neste instrumento.

3. A consignação da renúncia, pelo Cotista, ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas, nos termos do artigo 24, inciso II do Regulamento.

4. Nos termos do artigo 30, inciso I do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação dos Coordenadores (conforme abaixo definidos), para intermediar a Oferta, sob o

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

regime de melhores esforços de colocação, bem como das demais Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), exclusivamente para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos investidores, conforme definidos nos documentos da Oferta.

5. Nos termos do artigo 30, inciso IV do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

6. A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

6. Deliberação: após exame e revisão das matérias constantes da ordem do dia, o Cotista presente resolveu aprovar, sem quaisquer ressalvas:

Desdobramento de Cotas:

1. Considerando que atualmente o Fundo possui 4.611.741,35674347 cotas, cujo valor unitário em 27 de outubro de 2020 perfazia R$ 184,72748528 (cento e oitenta e quatro vírgula sete dois sete quatro oito cinco dois oito), o Cotista aprova o desdobramento das Cotas à razão de 1,682676109 (um vírgula seis oito dois seis sete seis um zero nove). Dessa forma, o patrimônio do Fundo será representado por 7.760.067 (sete milhões e setecentas e sessenta mil e sessenta e sete) Cotas.

4ª (Quarta) Emissão de Cotas:

2. A 4ª (quarta) emissão de Cotas e a realização da Oferta, a ser realizada sob os seguintes termos e condições:

a. Espécie de Distribuição: Oferta pública, a ser realizada nos termos da ICVM 400, ICVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, das Novas Cotas, sob a coordenação e distribuição do **(i) Banco Itaú BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n° 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"); e **(ii) Banco Bradesco BBI S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43 ("Bradesco BBI" e, em conjunto com Itaú BBA, os "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e poderá contar, ainda, com a participação de determinadas sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a serem convidadas e/ou contratadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos potenciais investidores, conforme definidos nos documentos da Oferta, mediante a assinatura de carta convite e de termo de adesão ao contrato de distribuição, na qualidade de participantes especiais, coordenadores contratados e/ou instituições

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

consorciadas, conforme o caso, as quais, quando referidas em conjunto com o Coordenadores, serão denominadas de "Instituições Participantes da Oferta";

b. Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, e para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3;

c. Prazo de Colocação: A Oferta deverá ser encerrada em até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início, conforme previsto no Artigo 18 da ICVM 400;

d. Preço de Emissão: no contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R$100,00 (cem reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão");

e. Data de Emissão: para todos os fins, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

f. Série e Classes: Série e classes únicas.

g. Valor total previsto para a Oferta: 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas, perfazendo o montante total de até R$490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) ("Montante da Oferta"). Caso o Montante da Oferta não seja atingido, a Oferta será encerrada;

h. Lote Adicional: Não será admitida, conforme faculta o artigo 14, §2º da ICVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta;

i. Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo a ser subscrito por todo e qualquer investidor no contexto da Oferta será definido nos respectivos documentos da Oferta, observado que poderá haver rateio de Novas Cotas a ser previsto nos documentos da Oferta;

j. Condições de subscrição e integralização: a integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta, à qual tenha apresentado seu pedido de reserva e/ou ordem de investimento, conforme aplicável. A liquidação dos pedidos de reserva e/ou ordens de investimento, conforme aplicável, se dará na data de liquidação, de acordo com o Preço de Emissão e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no pedido de reserva e/ou ordem de investimento, conforme aplicável;

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

k. Destinação dos recursos captados: os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados ao pagamento antecipado dos montantes devidos no âmbito dos CRIs (conforme definidos no Prospecto Preliminar), observados os procedimentos descritos no Prospecto preliminar. O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à formação de reserva para regularização dos ativos do Fundo, conforme necessário, à recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, bem como à aplicação em Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo II do Regulamento e discricionariedade do Gestor para tanto.

l. Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta, por parte dos investidores da Oferta até a data de conclusão do procedimento de alocação de ordens, a Oferta será cancelada, sendo que todos os pedidos de reserva e ordens de investimento automaticamente cancelados;

m. Custos de distribuição: todos os custos e despesas decorrentes da Oferta serão arcados pelo Fundo, nos termos da ICVM 472 e conforme definidos nos documentos da Oferta; e

n. Demais termos e condições: Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

3. A consignação da renúncia, pelo Cotista, ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas relacionadas à Oferta, nos termos do artigo 24, inciso II do Regulamento.

4. Nos termos do artigo 30, inciso I do Regulamento, a contratação dos Coordenadores, para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como das demais Instituições Participantes da Oferta, exclusivamente para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos investidores, conforme definidos nos documentos da Oferta.

5. A autorização à Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, sendo que o prestador de serviço deverá ser selecionado em comum acordo entre Administradora e Gestor.

6. A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

O único Cotista do Fundo, neste ato, representando a totalidade das Cotas emitidas, declara-se ciente da deliberação acima aprovada, e dispensa a Administradora do envio do sumário das decisões da presente ata.

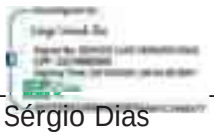
7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém quis fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada digitalmente pelos presentes.

DocuSign Envelope ID: 56659948-48CA-4001-B2A2-FE8F045302F0

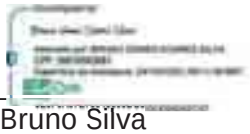
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.903.621/0001-71

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2020

Mesa:

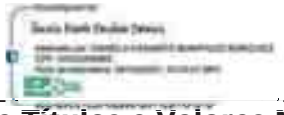


Sérgio Dias
Presidente



Bruno Silva
Secretário

Administradora:



BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o n° 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("**Administrador**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") são e no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**"), serão suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Itau. Para verificar as assinaturas clique no link: https://itau.portaldeassinaturas.com.br/verificar/610E-0437-706A-7E38 ou vá até o site https://itau.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 610E-0437-706A-7E38

Hash do Documento

109187172E64A868174B71CD19E0031E371E92DD90ECE989BB6FD0B2DD8C6770

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/10/2020 é(são) :

- Flavio Augusto Aguiar de Souza - 747.438.136-20 em 28/10/2020 17:36 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Cristiano Guimaraes Duarte - 024.311.796-56 em 28/10/2020 13:14 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.621/0001-71 ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**" e "**Emissão**", respectivamente), sob coordenação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Coordenador Líder**") e do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43 ("**Bradesco BBI**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iv) as informações contidas no Prospecto Preliminar são e no Prospecto Definitivo serão verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

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

Rodrigo Cavalcanti
Diretor

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0



Estudo de Viabilidade

Nº 8.739/20

Preparado para: HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Referência: Fundo de Investimento Imobiliário composto por 5 ativos

Outubro de 2020

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

29 de outubro de 2020

Referência: Estudo de Viabilidade da Quarta Oferta do HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação da Quarta Oferta do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na Instrução CVM 400, na data base de julho de 2020.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. ESTUDO DE VIABILIDADE 5
3.1 PREMISSAS GERAIS 5
3.1.1 Resultado Operacional Líquido 5
3.1.2 Estruturação do FII 6
3.1.3 Custos de Emissão 6
3.1.4 Emissões Passadas 6
3.1.5 Despesas Recorrentes do FII 7
3.1.6 Fundo de Reserva 7
3.1.7 Simulação de Liquidação 7
3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS 8
4. TERMO DE ENCERRAMENTO 11

ANEXO

I – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Fundo de Investimento Imobiliário composto por 5 ativos	
Solicitante:	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Uso pretendido:	Estruturação da Quarta Oferta do FII e inclusão no prospecto
Data de Referência:	Outubro de 2020
Tipologia dos Imóveis:	Logísticos
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação da Quarta Oferta do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de Outubro de 2020, para HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava do estudo de viabilidade para a Quarta Oferta do FII, a ser composto por 5 ativos imobiliários de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value* dos ativos e estudo de viabilidade da Quarta Oferta do FII. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O estudo de viabilidade para estruturação da Quarta Oferta do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pelo Cliente, e o fluxo de caixa projetado dos ativos que comporão a carteira do FII.

A base de valores adotada para avaliação dos ativos foi a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como "*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*"[1]

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

[1] Tradução livre para "*Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*" – Red Book.

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais provâveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII é composto pelos seguintes ativos:

Laudo	Imóvel	Valor da Avaliação
8735/20	Avenida João Pessoa, 500 – Santo André	R$ 100.400.000
8736/20	Avenida Comendador Nasatashi Shinmyo, 300 – Arujá	R$ 454.400.000
8737/20	Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000 – Contagem	R$ 400.800.000
8738/20	Rodovia BR 116 (Contorno Leste), 7000 – São José dos Pinhais	R$ 126.100.000
8740/20	Rodovia Ce. PM Neson Tranchesi, nº 740 – Itapevi	R$ 270.900.000
	Total	**R$ 1.352.600.000**

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação enviados à Cliente.

3.1 PREMISSAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos a partir de Dezembro de 2020.

Foram consideradas as seguintes premissas:

3.1.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo nominal de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado nos laudos de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

3.1.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

De acordo com o cliente, o valor para colocação da Quarta Oferta do FII será de R$ 490.000.000 (quatrocentos e noventa milhões de reais), o qual inclui: (i) a cuitação do saldo devedor de CRI no valor de R$ 441.561.950,80, considerando a projeção do saldo devedor em 10 de dezembro de 2020; (ii) os custos de emissão da quarta oferta, estimados em R$ 19.638.282,86; e (iii) a manutenção de um caixa inicial de R$ 28.799.766,34. O caixa inicial será aplicado em ativos de renda fixa com rendimento bruto médio de 2,0% ao ano.

Ainda segundo o cliente, todas as dívidas serão liquidadas logo depois da colocação desta oferta e, portanto, este estudo não contempla nenhum custo referente a dívidas passadas.

3.1.3 CUSTOS DE EMISSÃO

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados conforme abaixo:

Custos de Estruturação (0,83% sobre Valor da Oferta)	R$ 4.067.515,22
Custos de Distribuição (3,04% sobre Valor da Oferta)	R$ 14.914.222,47
Taxa de Registro na CVM	R$ 317.314,36
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R$ 205.837,16
Taxa de Registro na Anbima	R$ 18.071,20
Assessor legal	R$ 425.000
Outras Despesas	R$ 29.876,94
Total	**R$ 19.977.837,35**

Vale ressaltar que, de acordo com o cliente, parte dos custos apresentados acima já foram pagos pelo FII antes da emissão desta oferta, sendo eles: (i) taxa de registro CVM de R$ 317.314,36 e (ii) as taxas de listagem e de análise de oferta da B3, somando R$ 22.240,13.

3.1.4 EMISSÕES PASSADAS

De acordo com o informado pelo cliente, da data-base deste estudo, o FII já possui ativos no montante de R$ 776.006.691 referente a emissões anteriores, assumindo-se o parâmetro de rentabilidade de 7,0% para o FII.

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

3.1.5 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

Escrituração (0,02% a.a. sobre o Valor da Oferta)	R$ 253.201
Taxa de Fiscalização CVM	R$ 64.584
Taxa de Administração e Gestão – 1º ano (0,475% a.a. sobre o Valor da Oferta)	R$ 6.013.532
Taxa de Administração e Gestão – 2º ano (0,475% a.a. sobre o Valor da Oferta)	R$ 6.013.532
Taxa de Administração e Gestão – a partir do 3º ano (0,850% a.a. sobre o Valor da Oferta)	R$ 10.761.057
Outros Custos (0,03% a.a. sobre o Valor da Oferta)	R$ 343.558

As despesas recorrentes serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano, com base nas projeções apresentadas pela instituição financeira Itaú BBA em outubro de 2020.

3.1.6 FUNDO DE RESERVA

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do FII, será formado um Fundo de Reserva, através da retenção anual de 1% da receita bruta do FII.

3.1.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na quarta emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, em cada ativo foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*), conforme apresentada no respectivo laudo de avaliação, simulando a liquidação do fundo.

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

Imóvel	Valor de Venda da Participação (R$)
Avenida João Pessoa, 500	R$ 132.792.471
Avenida Comendador Masatashi Shinmyo, 300	R$ 657.168.801
Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000	R$ 500.719.177
Rodovia BR 116 (Contorno Leste), 7000	R$ 190.955.557
Rodovia Cel. PM Nelson Tranchesi, nº 740	R$ 395.331.103

Nota: Conforme mencionado acima, no final da projeção, o ativo está previsto para ser vendido. A pedido do cliente, o custo da corretagem não foi incluído na análise.

3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

Em R$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Quarta Oferta FII											
Saldo Devedor CRI	-441.562										
Fee de Distribuição	-14.914										
Despesas Não Recorrentes	-4.724										
Caixa Inicial	-28.800										
Total - Quarta Oferta FII	-490.000										
Emissões Passadas	-776.007										
Receita de Locação											
Santo André		3.795	4.147	7.069	8.287	8.536	8.792	9.056	8.643	9.724	10.016
Arujá		30.200	29.732	32.177	33.142	33.302	37.407	36.572	40.326	40.466	43.641
Contagem		32.184	33.149	34.144	35.168	36.223	37.309	38.428	34.701	34.306	35.333
São José dos Pinhais		8.977	9.246	9.523	9.809	10.103	10.406	10.718	11.040	11.371	11.851
Itapevi		18.138	21.991	22.077	23.096	21.712	23.115	25.045	25.211	25.759	26.416
Distribuição de resultado acumulado											
Distribuição de resultado acumulado		3.508	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - Receita Bruta FII		**96.802**	**98.265**	**104.990**	**109.502**	**109.876**	**117.029**	**119.819**	**119.922**	**121.627**	**127.258**
Simulação de Venda											
Santo André		0	0	0	0	0	0	0	0	0	132.792
Arujá		0	0	0	0	0	0	0	0	0	657.169
Contagem		0	0	0	0	0	0	0	0	0	500.719
São José dos Pinhais		0	0	0	0	0	0	0	0	0	190.956
Itapevi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	395.331
Total - Simulação de Venda		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.876.967**
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa de Fiscalização CVM		-65	-67	-69	-71	-73	-75	-77	-79	-82	-84
Escrituração		-253	-261	-269	-277	-285	-294	-302	-311	-321	-330
Taxa de Adm e Gestão		-6.014	-6.194	-11.416	-11.759	-12.112	-12.475	-12.849	-13.235	-13.632	-14.041
Outros		-344	-354	-364	-375	-387	-398	-410	-423	-435	-448
Total - FII - Despesas Recorrentes		**-6.675**	**-6.875**	**-12.118**	**-12.482**	**-12.856**	**-13.242**	**-13.639**	**-14.048**	**-14.470**	**-14.904**
Fundo de Reserva											
Fundo de Reserva		-968	-983	-1.050	-1.095	-1.099	-1.170	-1.198	-1.199	-1.216	-1.273
Total - FII - Fundo de Reserva		**-968**	**-983**	**-1.050**	**-1.095**	**-1.099**	**-1.170**	**-1.198**	**-1.199**	**-1.216**	**-1.273**
Receita Financeira											
Caixa Inicial		28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800
Receita Financeira		446	446	446	446	446	446	446	446	446	446
Total - FII - Receita Financeira		**446**	**446**	**446**	**446**	**446**	**446**	**446**	**446**	**446**	**446**
Fluxo FII	-1.266.007	**89.605**	**90.854**	**92.268**	**96.372**	**96.368**	**103.063**	**105.428**	**105.121**	**106.387**	**2.017.295**
TIR (Nominal)	10,77%										
***Yield* (ao ano)**		**7,08%**	**7,18%**	**7,29%**	**7,61%**	**7,61%**	**8,14%**	**8,33%**	**8,30%**	**8,40%**	**11,08%**

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

Notas:

1. *O saldo devedor de CRI no valor de R$ 441.561.950,80 considera uma estimativa para 10 de dezembro de 2020*
2. *De acordo com informações do solicitante, existirá uma distribuição de resultado acumulado com reserva de caixa no 1º ano do fluxo referente à vacância de 16.241m² no imóvel localizado na rodovia Cel. PM Nelson Tranchesi, nº 740 – Itapevi. Dessa forma, foi considerada uma receita de R$ 18/m²/mês sobre a área vaga, pelo período de 1 ano*

Considerando os anos de vigência do Fundo, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	-1.266.007			-1.266.007
Ano 1		89.605		89.605
Ano 2		90.854		90.854
Ano 3		92.268		92.268
Ano 4		96.372		96.372
Ano 5		96.368		96.368
Ano 6		103.063		103.063
Ano 7		105.428		105.428
Ano 8		105.121		105.121
Ano 9		106.387		106.387
Ano 10		140.328	1.876.967	2.017.295

TIR a.a.	10,77%

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal de 10,77% ao ano.

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 11 (onze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 29 de outubro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

Anexo I

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

DocuSign Envelope ID: 393CD3FA-E849-478C-83F2-612A7CBE2FE0

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como rão foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. COLLIERS não deterá cotas no Fundo de Investimento Imobiliário.

Electronic Record and Signature Disclosure

Certificate Of Completion

Envelope Id: 393CD3FAE849478C83F2612A7CBE2FE0
Subject: ENT. 7337/20
Empresa Requisitante: CIVAS
Source Envelope:
Document Pages: 32
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 2
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Alessandro Rossi
Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar,
Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes
SP, SP 04794-000
alessandro.rossi@colliers.com
IP Address: 189.120.144.86

Record Tracking

Status: Original
29-Oct-2020 | 17:14

Holder: Alessandro Rossi
alessandro.rossi@colliers.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Mony Lacerda mony.lacerda@colliers.com Executive Manager COLLIERS Security Level: Email, Account Authentication (None) **Signature Provider Details:** Signature Type: DS Electronic **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	 Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 191.181.59.218	Sent: 29-Oct-2020 | 17:16 Viewed: 29-Oct-2020 | 17:38 Signed: 29-Oct-2020 | 17:38

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Ricardo Teruo Matsumoto ricardo.matsumoto@hsinvest.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Signature Provider Details:** Signature Type: DS Electronic **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 20-Dec-2019 | 19:48 ID: 1e27ad89-1065-4bca-ad76-ad8fb2350139	VIEWED Using IP Address: 177.92.87.138	Sent: 29-Oct-2020 | 17:38 Viewed: 29-Oct-2020 | 17:38

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	29-Oct-2020 | 17:16
Certified Delivered	Security Chec□ed	29-Oct-2020 | 17:38
Signing Complete	Security Chec□ed	29-Oct-2020 | 17:38
Completed	Security Chec□ed	29-Oct-2020 | 17:38

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA 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 COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA 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: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA 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 tatiana.souza@colliers.com 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 COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA 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 tatiana.souza@colliers.com 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 COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA 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 tatiana.souza@colliers.com 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 COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA 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 COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.734/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Arujá

Julho de 2020

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12 de agosto de 2020

HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel logístico localizado em Arujá – SP.

Endereço: Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300/310, Morro Grande – Arujá

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de estimar o valor justo (*fair value*) do imóvel para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), na data-base de julho de 2020. Em caráter de exceção não foi possível realizar as vistorias das propriedades devido ao advento relacionado à pandemia do Corona Vírus (COVID-19)

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6
   - 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
   - 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
   - 4.3 ZONEAMENTO 9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 10
   - 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 10
   - 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES 11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 15
   - 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 15
   - 7.2 METODOLOGIA 15
   - 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 16
     - 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 16
     - 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 16
     - 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 19
     - 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 19
   - 7.4 FAIR VALUE 19
     - 7.4.1 PREMISSAS 20
     - 7.4.2 FAIR VALUE 24
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 25
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 26

ANEXOS

I – ELEMENTOS COMPARATIVOS
II – TRATAMENTO POR FATORES
III – FLUXO DE CAIXA
IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
V – DOCUMENTOS
VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VIII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM ARUJÁ – SP		
Solicitante:	HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
Finalidade e Uso pretendido:	*Fair Value* para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
Data de Referência:	Julho de 2020	
Endereço:	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300/310, Morro Grande	
Município:	Arujá – SP	
Área de Terreno:	Não informado	
Área Privativa:	139.600,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)	
Tipologia do Imóvel:	Condomínio logístico	
Idade	8 anos (idade estimada)	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto *Fair Value*: Método da Capitalização da Renda	
Fair Value:	R$ 454.400.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos mil reais)	
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau I	*Fair Value*: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III	*Fair Value*: Não Aplicável

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300/310, Morro Grande – Arujá – SP, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa estimar o valor justo do referido imóvel localizado em Arujá – SP, para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor justo do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Locação e *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.[1]

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS – *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haveria vistoria ao imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações externas, a Colliers recomenda a atualização deste relatório com a realização de vistoria.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considerou o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nas fotografias tiradas e disponibilizadas pela Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

[1] *Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*" – Red Book

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento listado abaixo:

- *Rent Roll* – Arujá, data-base julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área privativa
Rent Roll	139.600,00 m²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 139.600,00 m² conforme *Rent Roll*.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300/310, Morro Grande
Cidade – Estado:	Arujá – SP
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Industrial e Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial e Residencial
Acessibilidade:	Boa

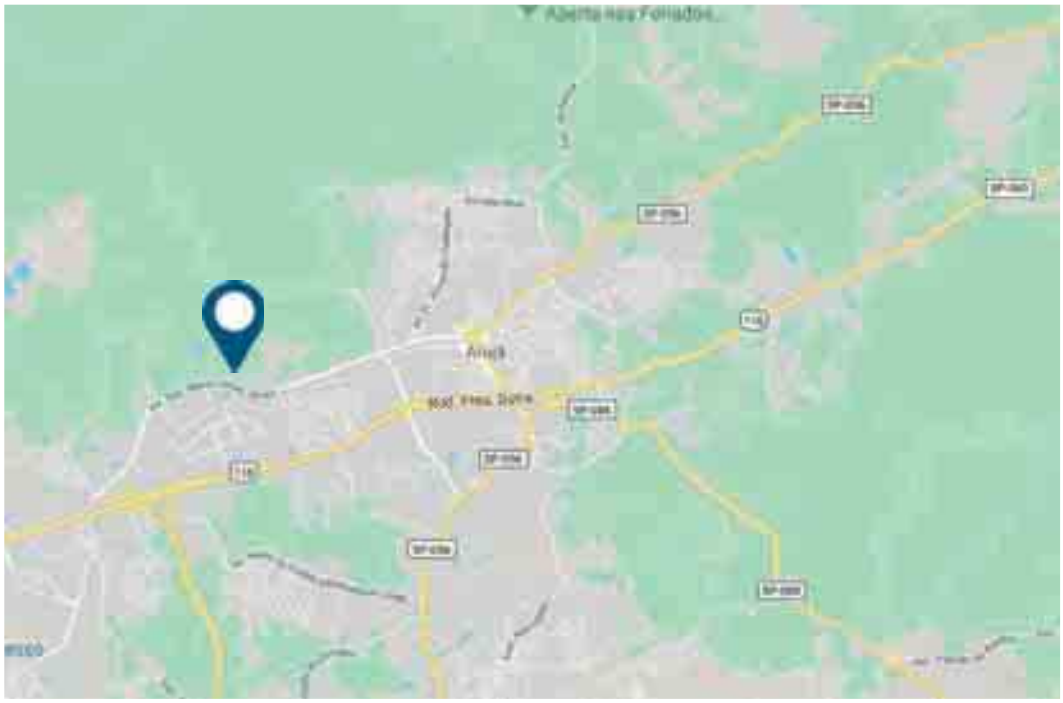


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE MAPS

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região em desenvolvimento dentro do município. Existe uma característica fundamentalmente industrial da região, observada na quantidade de imóveis industriais vizinhos. A presença de bairros residenciais próximos também é notada. Apesar disso a densidade da ocupação ocal pode ser considerada média, com terrenos vazios não desenvolvidos.

A proximidade com a Rodovia Presidente Dutra (BR-116) é um fator determinante para a ocupação industrial de caráter logístico. Uma das principais rodovias do país, o trecho é responsável pela ligação do município com a cidade de São Paulo e região metropolitana. A proximidade com o Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos, através da rodovia, também é um fator de destaque.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, porém com uma oferta de serviços públicos limitada.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	5 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na Av. Adília Barbosa Neves
Principais Vias de Acesso:	Av. Gov. Mário Covas Júnior e Rodovia Presidente Dutra (BR-116)
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Imóveis industriais de pequeno à grande porte, imóveis comerciais de âmbito local
Pontos de Destaque:	Rodovia Presidente Dutra (BR-116)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com a Lei Municipal nº 1.472/2000 do Município de Arujá, que dispões sobre a divisão do território do município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, a área onde se encontra o imóvel está localizada em uma Z3 – Zona de uso predominantemente residencial – densidade demográfica alta, conforme mapa abaixo:

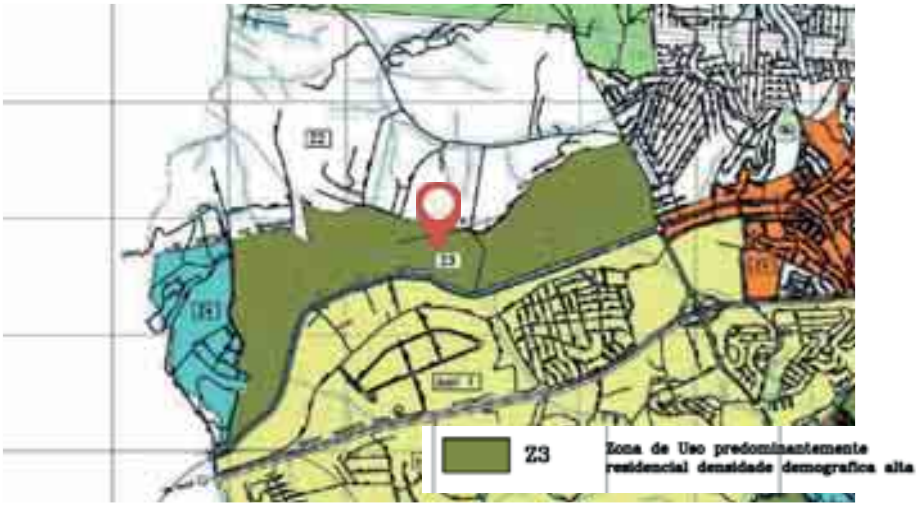


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – *FONTE: SITE DA PREFEITURA DE ARUJÁ - SP*

São definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para esta zona:

- Coeficiente de Aproveitamento – 1,5 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação – 70 % da área do terreno

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Não informado
Configuração:	Poligono irregular
Dimensão:	Não informado
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Galpão industrial com utilização para fins logísticos
Área Privativa	139.600,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel possui área para estacionamento
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Blocos de concreto com pintura e aço galvanizado
Esquadrias:	Alumínio e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de pátio
Paredes:	Blocos de concreto e divisórias em ambiente interno
Idade:	8 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US$ 1,00 para R$ 5,20, com previsão de R$ 5,05 e R$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,63%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário locado no 2T de 2020; com uma absorção bruta de 606 mil m², valor 66% maior, se comparado com os 365 mil m² absorvidos no primeiro trimestre. Este indicador, somado ao aumento do inventário em 390 mil m², nos mostra que apesar de a constância no vacância em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

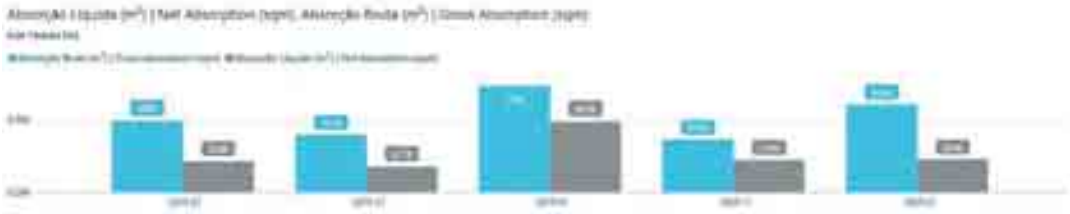
Já a absorção líquida – diferença entre locações e devoluções – registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderado por São Paulo com (248 mil m²) para o estado de Minas Gerais o crescimento foi tímido (6 mil m²). A respeito dos estados que se mantiveram neutros ou entregaram mais espaços do que ocuparam, mostrando assim um índice negativo, temos o estado da Bahia (neutro) e o estado do Paraná (-19 mil m²).

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observa-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados

Estas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:







DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Mercado Imobiliário local

Arujá se encontra muito próximo a grandes centros urbanos como São Paulo e Guarulhos, distante menos de 30 minutos de carro. A cidade está na rota do rodoanel e tem como principal via a Rodovia Presidente Dutra que cruza a mancha urbana.

A principal atividade da cidade é ligada a diferentes setores do ramo empresarial, tendo o parque empresarial do município mais de 15 mil empresas que desenvolvem as mais diversas atividades nos setores industrial, comercial, de serviços e agronegócios. Juntas, estas empresas geram algo em torno de 80 mil empregos diretos.

Os preços de locação de galpões na região variam entre R$ 10,48/m²/mês e R$ 17,90/m²/mês, variação essa ligada diretamente a localização do imóvel (principalmente proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, dentre outros aspectos.

Em relação ao imóvel sob estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu zoneamento que favorece à incorporação industrial com alto potencial construtivo, a exemplo do que já ocorre na região, e as frentes múltiplas para avenidas comerciais.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 24 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("*RICS*") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("*IVSC*"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo I – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1.– Índices Locais, do Anexo VII - Tabelas para Avaliação do Anexo VII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do avaliando}}\right)^{1/4} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do avaliando}}\right)^{1/8} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VI – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heideck

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.**

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	2.745,57 m²
Valor da Vaga:	R$ 0
Índice de Local:	240,75
Padrão da Construção:	1,680
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	8
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,937
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: **R$ 18,79/m².mês**

7.4 *FAIR VALUE*

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas:

- Locatário: GPA
- Área: 36.000 m²
- Início do Contrato: 01/05/2019
- Fim do Contrato: 30/04/2029
- Valor de Locação Acruado*: R$ 15,00/m²/mês

- Locatário: Comercial Esperança
- Área: 39.500 m²
- Início do Contrato: 01/04/2014
- Fim do Contrato: 30/03/2034
- Valor de Locação Acruado*: R$ 22,50/m²/mês

- Locatário: Trow Nutrition
- Área: 6.500 m²
- Início do Contrato: 01/03/2017
- Fim do Contrato: 28/02/2022
- Valor de Locação Acruado*: R$ 18,10/m²/mês

- Locatário: Lojas Renner
- Área: 22.700 m²
- Início do Contrato: 01/05/2017

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

- Fim do Contrato: 30/04/2022
- Valor de Locação Acruado*: R$ 19,50/m²/mês

- Locatário: Mainetti
- Área: 2.700 m²
- Início do Contrato: 01/09/2017
- Fim do Contrato: 31/08/2020
- Valor de Locação Acruado*: R$ 22,80/m²/mês

- Locatário: GPA
- Área: 18.600 m²
- Início do Contrato: 01/09/2019
- Fim do Contrato: 30/04/2025
- Valor de Locação Acruado*: R$ 15,00/m²/mês

- Locatário: GPA
- Área: 10.900 m²
- Início do Contrato: 01/05/2020
- Fim do Contrato: 30/04/2025
- Valor de Locação Acruado*: R$ 13,10/m²/mês

- Locatário: Mainetti
- Área: 2.700 m²
- Início do Contrato: 01/08/2019
- Fim do Contrato: 31/07/2022
- Valor de Locação Acruado*: R$ 19,00/m²/mês

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Valor acruado: Valor de locação informado foi considerado como acruado.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: R$ 13,79/m²/mês
- Vacância entre Contratos: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Carência: 3 meses
- Crescimento Real: 1,50% ao ano

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- Despesas de Vacância

  Condomínio: R$ 3,35/m²/mês

  IPTU: R$ 0,39/m²/mês

- Comissão de Locação

  A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

  A pedido do solicitante, não foi considerada comissão de venda do ativo.

- Gestão de Locação

  De acordo com informações passadas pelo solicitante o custo de gestão de locação é de realização própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.

- Fundo de Reposição de Ativo

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } t1}{\textit{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.4.2 *FAIR VALUE*

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo III.

Em números redondos:

Fair Value: R$ 454.400.000,00

(Quatrocentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos mil reais)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado locação: R$ 18,79/m²/mês

***Fair Value*:** R$ 454.400.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo este principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

***Fair Value*: R$ 454.400.000,00**

(Quatrocentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo I

Elementos Comparativos

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto Avaliado (Considerado Mínimo Tamanho XX)		174,537 m²	N/A	N/A	R	C	0.200	1.680	R$ N/A/m²	N/A
1	Rodovia Presidente Dutra	8.831,00 m²	R$ 158.072,00	Oferta	10	C	0,923	1,680	R$ 17.90/m²	RealtyMap Consultoria - (11) 2543-9634
2	Avenida Nine Jenkins, 350	2.868,00 m²	R$ 42.000,00	Oferta	15	D	0,852	1,326	R$ 15,71/m²	Imobiliária Industrial - (11) 97768-2005
3	Avenida Osaka, 365	1.260,00 m²	R$ 18.500,00	Oferta	10	C	0,923	0,972	R$ 14,68/m²	Jones Imóveis - (11) 99214-1102
4	Avenida Paris, 365	800,00 m²	R$ 12.000,00	Oferta	10	C	0,923	0,972	R$ 15,32/m²	Jones Imóveis - (11) 99214-1102
5	Avenida Frankfurt	4.200,00 m²	R$ 70.000,00	Oferta	15	C	0,892	1,326	R$ 16,67/m²	Wall'S Imobiliária - (11) 91305-7619
6	Avenida Takara Belmont, 178	2.100,00 m²	R$ 22.000,00	Oferta	15	C	0,892	0,972	R$ 10,48/m²	Mary S.K. - (11) 99978-2748

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Localização aproximada dos comparativos:



DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (51 - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	16,110	1,016	1,157	1,000	1,012	1,185	R$ 19,09/m²
2	14,140	1,021	0,993	1,214	1,080	1,308	R$ 18,50/m²
3	13,210	1,021	0,907	1,583	1,012	1,523	R$ 20,12/m²
4	13,790	1,021	0,855	1,583	1,012	1,471	R$ 20,29/m²
5	15,000	1,021	1,055	1,214	1,040	1,330	R$ 19,95/m²
6	9,430	1,021	0,935	1,583	1,040	1,579	R$ 14,89/m²

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	112,83
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	18,80
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	13,16
Limite Superior:	24,45
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	112,83
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	18,80

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (tc de Student):	1,476
Desvio-padrão (R$/m²):	2,04
Limite Inferior (R$/m²):	17,58
Limite Superior (R$/m²):	20,03

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	14,89
Limite Superior (R$/m²):	20,29
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	15,98
Limite Superior (R$/m²):	20,29

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo III

Fluxo de Caixa

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

HSI - Anuji											
Fluxo de caixa com juros em reais (a partir de 2022)											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	30.165.303	30.156.904	30.125.249	30.125.249	30.624.836	32.162.807	32.275.889	32.731.553	33.401.607	35.490.584	35.163.275
Turnover vacância	-50.733	-556.898	-52.366	0	-588.319	-54.654	-599.937	-56.306	-762.005	-633.787	-58.878
Carência	-38.050	-417.674	-39.300	0	-441.239	-40.990	-449.953	-42.229	-571.503	-475.340	-44.158
Total de Receita de Aluguel	30.076.520	29.182.332	30.033.583	30.125.249	29.595.278	32.067.163	31.225.999	32.633.018	32.068.099	34.381.457	35.060.239
Despesas operacionais											
Condomínio	9.045	97.620	9.045	0	98.825	9.045	97.820	9.045	120.600	98.825	9.045
IPTU	1.053	11.368	1.053	0	11.505	1.053	11.388	1.053	14.040	11.505	1.053
Gestão de Locação											
Total de despesas operacionais	10.098	109.208	10.098	0	110.330	10.098	109.208	10.098	134.640	110.330	10.098
Receitas operacional líquida	30.066.422	29.073.124	30.023.485	30.125.249	29.484.948	32.057.065	31.116.791	32.622.920	31.933.459	34.271.127	35.050.141
Despesas não operacionais											
FRA	301.526	300.177	301.122	301.252	304.778	321.491	321.259	327.175	332.111	353.321	359.686
Comissão de Locação	50.733	556.898	52.366	0	588.319	54.654	599.937	56.306	762.005	633.787	58.878
Total de despesas não operacionais	352.259	857.075	353.488	301.252	893.097	376.145	921.196	383.481	1.094.116	987.108	418.564
Valor de Fluxo de Investimento											
Valor de Venda											494.760.566
Fluxo de caixa	29.714.163	28.216.049	29.669.997	29.823.997	28.591.851	31.680.920	30.195.595	32.239.439	30.839.343	33.284.019	529.392.143

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo IV

Especificação da Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados na tratamento	e	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	e	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fots e características observados pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	e	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	e	0,40 a 2,50 *a	

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

PONTUAÇÃO 8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Item	Atividade	Grau III		Grau II		Garu I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			**2**		**2**		**3**
Pontos			**6**		**4**		**3**

PONTUAÇÃO **13**

FUNDAMENTAÇÃO **Grau II**

Graus	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	17,58
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	20,03
Amplitude (R$/m²):	2,45
Média (R$/m²/mês):	18,80
Amplitude/Média:	13%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (MIN)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo V

Documentos

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Monthly Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ '000)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Itapevi/SP	8.7	Fresenius Kabi Brasil	19.04	166	Jan/2018 to Jun/2023	IGPM	January	Standard
	4.6	Ibratec Artes Gráficas	18.24	83.8	Jan/2019 to Oct/2033	IGPM	January	Standard
	14.9	Ibratec Artes Gráficas	20.41	305	Nov/2016 to Oct/2033	IGPM	May	Standard
	25.2	SICES Brasil	18.70	468	Feb/2019 to Jan/2025	IPCA	November	Standard
	15.2	Ativa Logística	17.00	257	Aug/2019 to Jul/2029	IGPM	August	Standard
	16.2	Vacant	16.20	-	-	-	-	-
S. Bernardo do Campo/SP	93.8	Via Varejo	10,4	976	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Betim/MG	25.5	Vacant	-	-	-	-	-	-
Total	204,1							

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ mm)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Contagem/MG	92	Via Varejo	28.2	2595	Sep/2013 to Aug/2028	IPCA	September	Standard
	-	TNL PCS (Antenna Rent)	n.a.		Feb/2012 to May/2028	IGPM	February	Standard
S. J. dos Pinhais/PR	74.2	Via Varejo	9.75	723	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Santo André/SP	38	Pirelli	7.60	288	Jan/2018 to Dec/2023	IGPM	January	Standard
Arujá/SP	36	GPA	15	540	May/2019 to Apr/2029	IPCA	May	Standard
	39.5	Comercial Esperança	22,5	750	Apr/2014 to Mar/2034	IGPM	April	Standard
	6.5	Trouw Nutrition	18,1	118	Mar/2017 to Mar/2022	IGPM	April	Standard
	22.7	Lojas Renner	19,5	443	May/2017 to May/2022	IGPM	February	Standard
	2.7	Mainetti	22,8	62	Sep/2017 to Aug/2020	IGPM	September	Standard
	18,6	GPA	15	279	Sep/2019 to Apr/2025	IGPM	May	Standard
	10,9	GPA	13,1	143	May/2020 to Apr/2025	IGPM	September	Standard
	2,7	Mainetti	19	51	Aug/2019 to July/2022	IGPM	August	Standard
Camaçari	67.1	Via Varejo	10,2	687	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Total	410.9	-			-	-	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e as edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VII

Tabelas para Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletária	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificaçãosem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 7 – Fator k

Idade	Estrato de Conservação do Imóvel								Idade	Estrato de Conservação do Imóvel							
anos	A	B	C	D	E	F	G	H	anos	A	B	C	D	E	F	G	H
(a) Mais	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	30,00%	50,00%	75,00%	(a) Mais	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	30,00%	50,00%	75,00%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9311	0,8790	0,7683	0,4742	0,2481	51	0,6149	0,6133	0,5995	0,5652	0,5026	0,4058	0,2416	0,1025
1	0,9949	0,9917	0,9693	0,9266	0,8748	0,7646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5894	0,5555	0,4942	0,3990	0,2376	0,1008
2	0,9898	0,9866	0,9639	0,9217	0,8706	0,7610	0,4692	0,2455	53	0,5948	0,5926	0,5794	0,5464	0,4859	0,3924	0,2337	0,0992
3	0,9848	0,9814	0,9587	0,9169	0,8663	0,7577	0,4667	0,2442	54	0,5847	0,5827	0,5695	0,5374	0,4785	0,3862	0,2299	0,0976
4	0,9797	0,9761	0,9536	0,9120	0,8620	0,7541	0,4641	0,2428	55	0,5747	0,5729	0,5597	0,5285	0,4709	0,3800	0,2260	0,0960
5	0,9747	0,9708	0,9485	0,9070	0,8577	0,7505	0,4615	0,2415	56	0,5650	0,5634	0,5499	0,5196	0,4633	0,3738	0,2222	0,0945
6	0,9696	0,9655	0,9433	0,9021	0,8534	0,7469	0,4590	0,2401	57	0,5555	0,5539	0,5406	0,5108	0,4558	0,3677	0,2185	0,0929
7	0,9645	0,9604	0,9382	0,8973	0,8490	0,7433	0,4564	0,2387	58	0,5459	0,5443	0,5313	0,4980	0,4427	0,3619	0,2149	0,0914
8	0,9594	0,9553	0,9331	0,8924	0,8447	0,7396	0,4539	0,2373	59	0,5364	0,5349	0,5219	0,4892	0,4348	0,3561	0,2114	0,0899
9	0,9539	0,9499	0,9279	0,8740	0,8388	0,7352	0,4507	0,2359	60	0,5270	0,5256	0,5126	0,4779	0,4259	0,3474	0,2065	0,0790
10	0,9484	0,9443	0,9222	0,8685	0,8340	0,7310	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5075	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2021	0,0763
11	0,9384	0,9334	0,9103	0,8629	0,8240	0,7232	0,4450	0,2329	62	0,4918	0,4905	0,4803	0,4575	0,4077	0,3325	0,2000	0,0738
12	0,9328	0,9288	0,9092	0,8573	0,8140	0,7231	0,4421	0,2315	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,1936	0,0707
13	0,9263	0,9216	0,9032	0,8504	0,7988	0,6989	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9172	0,8970	0,8458	0,7936	0,6947	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8396	0,7880	0,6904	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8842	0,8338	0,7820	0,6860	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2942	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7775	0,6816	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7730	0,6771	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3833	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7684	0,6725	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3946	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7637	0,6678	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3614	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8022	0,7589	0,6631	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8656	0,8630	0,8440	0,7958	0,7539	0,6584	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3337	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8583	0,8558	0,8369	0,7891	0,7488	0,6535	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,7437	0,6486	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,7410	0,6436	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,7382	0,6386	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,7353	0,6335	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,7322	0,6283	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,7290	0,6230	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2572	0,2292	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,7256	0,6177	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,7221	0,6123	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,7185	0,6069	0,3739	0,1955	83	0,2408	0,2399	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7809	0,7780	0,7608	0,7174	0,7149	0,6016	0,3699	0,1934	84	0,2277	0,2269	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7729	0,7697	0,7527	0,7097	0,7113	0,5964	0,3660	0,1913	85	0,2147	0,2139	0,2084	0,1968	0,1751	0,1428	0,1012	0,0530
35	0,7647	0,7615	0,7446	0,7019	0,7077	0,5911	0,3620	0,1894	86	0,2016	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7565	0,7529	0,7362	0,6941	0,6985	0,5858	0,3580	0,1873	87	0,1885	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0461
37	0,7483	0,7441	0,7277	0,6861	0,6934	0,5807	0,3539	0,1852	88	0,1758	0,1732	0,1694	0,1598	0,1425	0,1159	0,0819	0,0429
38	0,7398	0,7354	0,7192	0,6781	0,6882	0,5755	0,3497	0,1830	89	0,1639	0,1614	0,1579	0,1491	0,1332	0,1082	0,0762	0,0398
39	0,7304	0,7266	0,7106	0,6700	0,6830	0,5703	0,3455	0,1808	90	0,1528	0,1505	0,1473	0,1393	0,1248	0,1014	0,0709	0,0367
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,6777	0,5651	0,3413	0,1786	91	0,1424	0,1405	0,1376	0,1304	0,1172	0,0955	0,0662	0,0339
41	0,7094	0,7087	0,6930	0,6534	0,6723	0,5599	0,3370	0,1763	92	0,1334	0,1316	0,1291	0,1224	0,1103	0,0903	0,0623	0,0319
42	0,7078	0,6996	0,6841	0,6450	0,6748	0,6688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1012	0,1000	0,0942	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
42	0,6925	0,6896	0,6751	0,6265	0,6472	0,6626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0874	0,0865	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6830	0,6660	0,6079	0,6195	0,6564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0483	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,5792	0,5918	0,6501	0,3192	0,1671	96	0,0593	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6601	0,6475	0,6505	0,5640	0,6427	0,3146	0,1647	97	0,0448	0,0446	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,6352	0,3100	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,6277	0,3053	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,6201	0,3005	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,6125	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VIII

Declaração

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ref: Avaliação do imóvel na Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300/310, Morro Grande – Arujá – SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.735/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Santo André

Julho de 2020

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12 de agosto de 2020

HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel logístico localizado em Santo André – SP.

Endereço: Avenida João Pessoa, 500 – Santo André – SP.

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de estimar o valor justo (*fair value*) do imóvel para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), na data-base de julho de 2020. Em caráter de exceção não foi possível realizar as vistorias das propriedades devido ao advento relacionado à pandemia do Corona Vírus (COVID-19)

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6
   - 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
   - 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
   - 4.3 ZONEAMENTO 9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 11
   - 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 11
   - 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES 12
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 13
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 16
   - 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 16
   - 7.2 METODOLOGIA 16
   - 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 17
     - 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 17
     - 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 17
     - 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 20
     - 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 20
   - 7.4 FAIR VALUE 21
     - 7.4.1 PREMISSAS 21
     - 7.4.2 FAIR VALUE 24
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 25
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 26

ANEXOS

I – ELEMENTOS COMPARATIVOS
II – TRATAMENTO POR FATORES
III – FLUXO DE CAIXA
IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
V – DOCUMENTOS
VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VIII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SANTO ANDRÉ – SP		
Solicitante:	HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
Finalidade e Uso pretendido:	*Fair Value* para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
Data de Referência:	Julho de 2020	
Endereço:	Avenida João Pessoa, 500 – Jardim Utinga	
Município:	Santo André – SP	
Área de Terreno:	Não informado	
Área Privativa:	38.000,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)	
Tipologia do Imóvel:	Galpão logístico	
Idade	33 anos (idade estimada)	
Estado de Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples (D)	
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto *Fair Value*: Método da Capitalização da Renda	
Fair Value:	R$ 100.400.000,00 (Cem milhões e quatrocentos mil reais)	
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau I	*Fair Value*: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III	*Fair Value*: Não Aplicável

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida João Pessoa, 500 – Jardim Utinga, Santo André – SP, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa estimar o valor justo da referido imóvel localizado em Santo André – SP, para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor justo do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Locação e *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.[1]

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS – *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haveria vistoria ao imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações externas, a Colliers recomenda a atualização deste relatório com a realização de vistoria.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considerou o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nas fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

[1] *Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*" – Red Book

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitadosao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll*atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento listado abaixo:

- *Rent Roll* – Santo André, data-base julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área privativa
Rent Roll	38.000,00 m²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 38.000,00 m² conforme *Rent Roll*.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Av. João Pessoa, 500 – Jardim Utinga
Cidade – Estado:	Santo André – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial e Comercial
Acessibilidade:	Boa

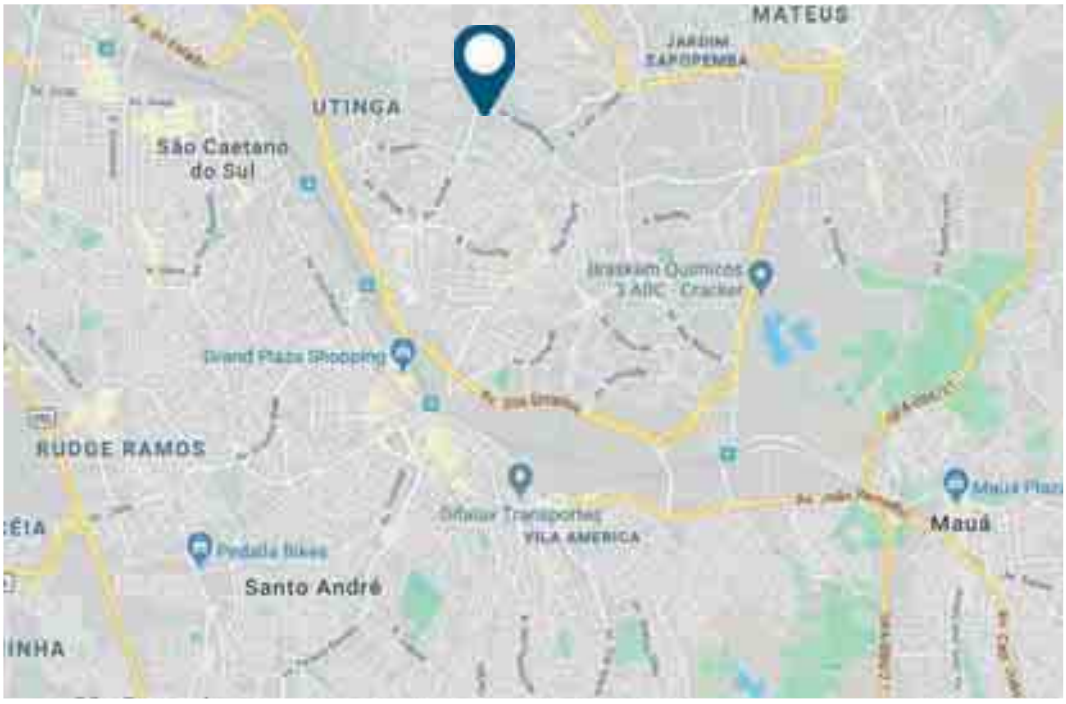


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

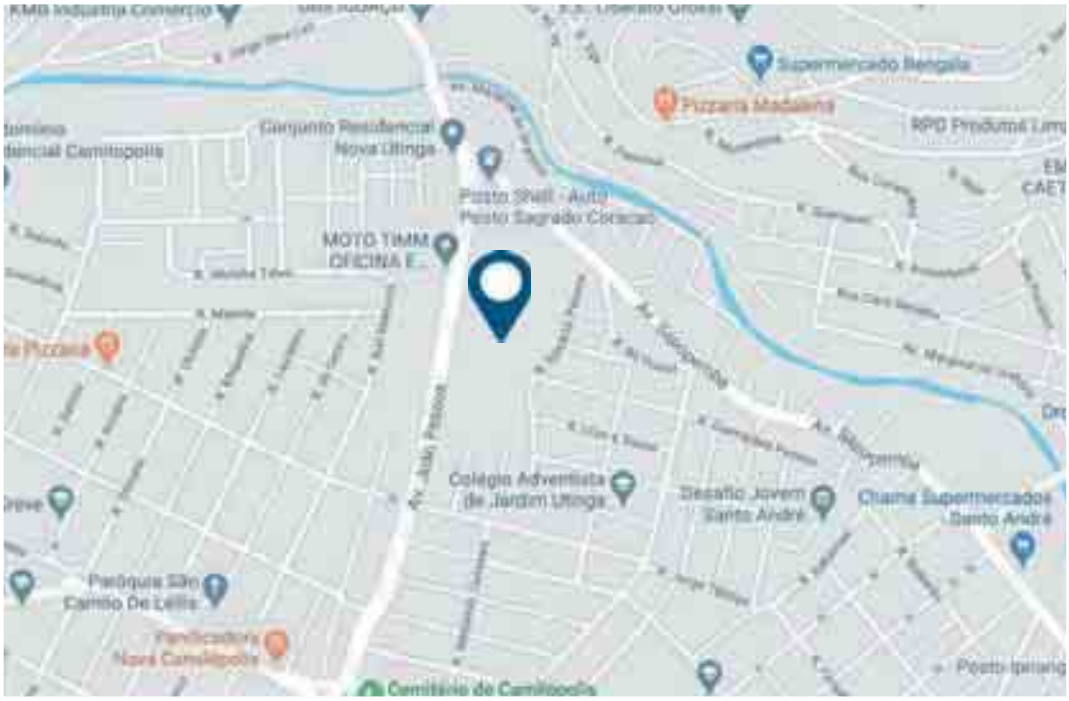


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

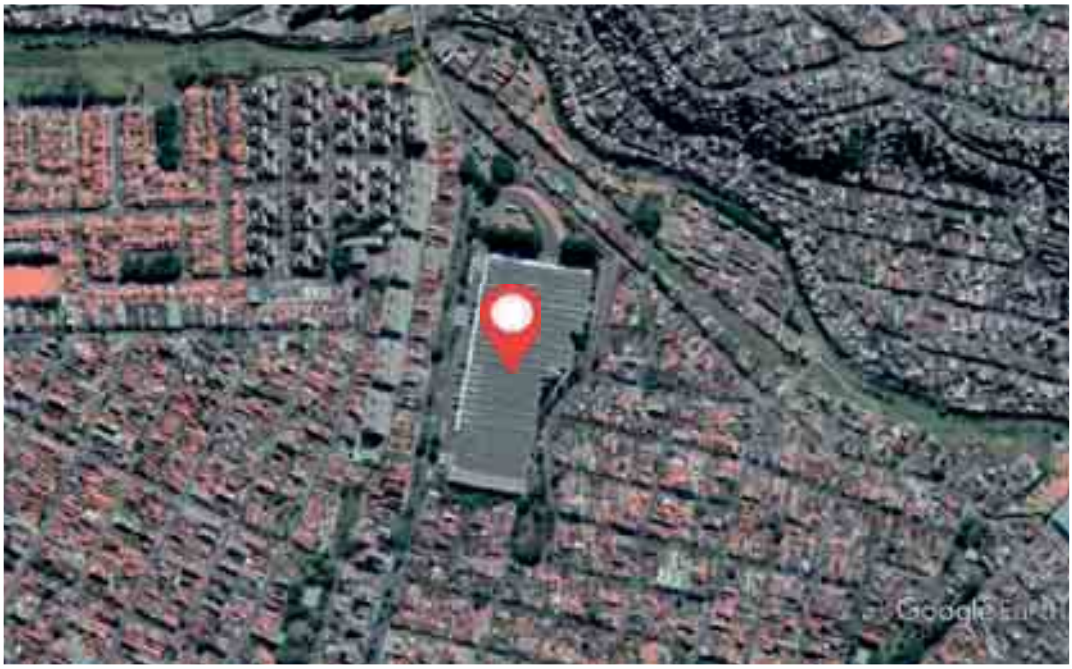


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – *FONTE: GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região consolidada da cidade, com marcante característica residencial, em sua maioria de baixa densidade, mas com a presença de condomínios verticais, ambos de padrão médio-baixo. O imóvel destoa em porte e tipo de atividade, não havendo ocupação características similar na região.

A Av. João Pessoa, acesso imediato ao imóvel, é importante via na região, porém em caráter local, assim como a Av. Sapopemba. Esta é realiza a conexão com a Av. Pres. Artur da Costa e Silva, dessa forma se ligando ao município de São Paulo e demais da região metropolitana.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, porém com uma oferta de serviços públicos limitada.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	6 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na Av. João Pessoa e na Av. Sapopemba
Principais Vias de Acesso:	Av. João Pessoa e Av. Sapopemba
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Escolas e móveis comerciais de pequeno porte
Pontos de Destaque:	Córrego do Oratório

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com a Lei Municipal nº 6.896/2004, que institui o Plano Diretor do Município de Santo André, a área onde se encontra o terreno está localizada em uma Zona de Qualificação Urbana conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ – SP

São definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para essa zona:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,34 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação – 67 % da área do terreno
- Taxa de Permeabilidade – 15% da área do terreno

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Não informado
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	Não Informado
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Av. João Pessoa
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Galpão industrial com utilização para fins logísticos
Área Privativa	38.000,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel possui área para estacionamento
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Blocos de concreto com pintura e aço galvanizado
Esquadrias:	Alumínio e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de pátio
Paredes:	Blocos de concreto e divisórias em ambiente interno
Idade:	33 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples (D)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US$ 1,00 para R$ 5,20, com previsão de R$ 5,05 e R$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,63%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário locado no 2T de 2020; com uma absorção bruta de 606 mil m², valor 66% maior, se comparado com os 365 mil m² absorvidos no primeiro trimestre. Este indicador, somado ao aumento do inventário em 390 mil m², nos mostra que apesar de a constância no vacância em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

Já a absorção líquida – diferença entre locações e devoluções – registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderado por São Paulo com (248 mil m²) para o estado de Minas Gerais o crescimento foi tímido (6 mil m²). A respeito dos estados que se mantiveram neutros ou entregaram mais espaços do que ocuparam, mostrando assim um índice negativo, temos o estado da Bahia (neutro) e o estado do Paraná (-19 mil m²).

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observa-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados

Estas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:



DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Mercado Imobiliário local

Santo André faz parte do ABC Paulista, região que durante os anos 80 foi marcada pelo surgimento de diversas fábricas e montadoras. A região continua sendo tradicionalmente industrial e, portanto, possui diversos galpões em diferentes estados de conservação.

A economia do município é, conforme mencionado, baseado na indústria automobilísticas, polo de emprego para a região do ABC e entorno.

Os preços pedidos de locação de galpões na região variam entre R$ 12,22/m²/mês e R$ 19,75/m²/mês, variação essa igada direlemente a localização do imóvel (principalmente proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, centre outros aspectos.

Em relação ao imóvel sob estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu zoneamento que favorece à incorporação industrial com alto potencial construtivo, a exemplo do que já ocorre na região, e as frentes múltiplas para avenidas comerciais.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 24 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("*RICS*") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("*IVSC*"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do móvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo I – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1.– Índices Locais, do Anexo VII– Tabelas para Avaliação do Anexo VII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I– Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I - Características da Via e do Grupo II– Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{Área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})}$$ => quando a diferença for inferior a 30%

ou,

$$Fa = \frac{(\text{Área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})}$$ => quando a diferença for superior a 30%

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VI – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heideck

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.**

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	38.000,00 m²
Índice de Local:	217,80
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	D
Idade Considerada (anos):	33
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,723
Cota-parte de construção:	55%
Cota-parte de terreno:	45%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: R$ 16,58/m².mês

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- Locatário: Pirelli
- Início do Contrato: 01/01/2018
- Fim do Contrato: 31/12/2022
- Valor de Locação Acruado*: R$ 521.160,00 em julho de 2020
  R$ 522.762,00 em agosto de 2020
  R$ 524.364,00 em setembro de 2020
  R$ 525.966,00 em outubro de 2020
  R$ 527.568,00 em novembro de 2020
  R$ 529.170,00 em dezembro de 2020
  R$ 596.785,00 em janeiro de 2021
  R$ 598.257,00 em fevereiro de 2021
  R$ 599.732,00 em março de 2021
  R$ 601.211,00 em abril de 2021
  R$ 602.694,00 em maio de 2021
  R$ 604.181,00 em junho de 2021

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

R$ 605.671,00 em julho de 2021

R$ 607.164,00 a partir de agosto de 2021

*Valor acruado: Valor de locação informado foi considerado como acruado.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

o	Duração do Contrato:	60 meses
o	Valor de Locação:	R$ 16,58/m²/mês
o	Vacância entre Contratos:	não há
o	Carência:	não há
o	Crescimento Real:	1,25% ao ano

Nota: De acordo com o cliente, visando garantir tempo hábil para a busca de outro inquilino em caso de rescisão contratual, o contrato de locação vigente possui cláusulas que exigem aviso prévio de 180 dias, além de multa equivalente a 3 meses de aluguéis em caso de encerramento antecipado. Dessa forma, considerando a boa qualidade do inquilino e a importância do imóvel para sua operação local, assumiu-se que não haverá vacância entre contratos, bem como custos de carência.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A pedido do solicitante, não foi considerada comissão de venda do ativo.

- Gestão de Locação

De acordo com informações passadas pelo solicitante o custo de gestão de locação é de realização própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

- Fundo de Reposição de Ativo

  O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

  Considerou-se para este imóvel um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,75% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } 1}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.4.2 *FAIR VALUE*

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo III.

Em números redondos:

Fair Value: R$ 100.400.000,00

(Cem milhões e quatrocentos mil reais)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado locação: R$ 16,58/m²/mês

***Fair Value*:** R$ 100.400.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo este principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

***Fair Value*: R$ 100.400.000,00**

(Cem milhões e quatrocentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo I

Elementos Comparativos

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto Av. Juan Pedro, 500		[illegible]	N/A	N/A	33	D	0,723	1,326	[illegible]	N/A
1	Rua Alcides Maia, 160	1.800,00 m²	R$ 22.000,00	Oferta	25	E	0,660	0,726	R$ 12,22/m²	[illegible]
2	Avenida Industrial, 2810	5.607,00 m²	R$ 94.900,00	Oferta	25	D	0,786	0,972	R$ 16,92/m²	[illegible]
3	Avenida Industrial, 2622	1.023,00 m²	R$ 16.000,00	Oferta	20	C	0,858	0,972	R$ 15,64/m²	[illegible]
4	Avenida Industrial, 2045	3.059,00 m²	R$ 43.000,00	Oferta	20	E	0,753	0,972	R$ 14,71/m²	[illegible]
5	Rua Lourdes, 169	4.810,00 m²	R$ 95.000,00	Oferta	20	D	0,820	1,680	R$ 20,45/m²	[illegible]

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Localização aproximada dos comparativos:



DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (∑f - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	10,390	1,065	1,455	1,052	1,572	R$ 16,33/m²
2	13,870	1,133	1,200	0,956	1,289	R$ 17,88/m²
3	13,290	1,133	1,200	0,913	1,246	R$ 16,56/m²
4	13,700	1,097	1,200	0,978	1,275	R$ 17,47/m²
5	17,380	1,025	0,884	0,935	0,844	R$ 14,67/m²

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	82,91
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	16,58
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	11,61
Limite Superior:	21,56
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	82,91
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	16,58

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R$/m²):	1,24
Limite Inferior (R$/m²):	15,73
Limite Superior (R$/m²):	17,43

Campo de Arbítrio

Campo dearbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	14,67
Limite Superior (R$/m²):	17,88
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	14,67
Limite Superior (R$/m²):	17,88

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo III

Fluxo de Caixa

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

HSI - Santo André
Fluxo de caixa com início em agosto de 2020

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	6.838.361	7.285.968	7.557.046	7.750.673	7.750.673	7.750.673	7.750.673	8.040.403	8.247.353	8.247.353	8.247.353
Turnover vacância											
Carência											
Total de Receita de Aluguel	6.838.361	7.285.968	7.557.046	7.750.673	7.750.673	7.750.673	7.750.673	8.040.403	8.247.353	8.247.353	8.247.353
Despesas operacionais											
Condomínio											
IPTU											
Gestão de Locação											
Total de despesas operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado operacional líquido:	6.838.361	7.285.968	7.557.046	7.750.673	7.750.673	7.750.673	7.750.673	8.040.403	8.247.353	8.247.353	8.247.353
Despesas não operacionais											
FRA	136.767	145.719	151.141	155.013	155.013	155.013	155.013	160.808	164.947	164.947	164.947
Comissão de Locação	0	0	645.889	0	0	0	0	687.279	0	0	0
Total de despesas não operacionais	136.767	145.719	797.030	155.013	155.013	155.013	155.013	848.087	164.947	164.947	164.947
Valor de Saída do Investimento											
Valor de Venda										106.417.458	
Fluxo de caixa	6.701.594	7.140.249	6.760.016	7.595.660	7.595.660	7.595.660	7.595.660	7.192.316	8.082.406	114.499.864	

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo IV

Especificação da Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados na tratamento	e	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	e	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fots e características observados pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	e	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	e	0,40 a 2,50 *a

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

PONTUAÇÃO 8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Item	Atividade	Grau III		Grau II		Garu I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			**2**		**2**		**3**
Pontos			**6**		**4**		**3**

PONTUAÇÃO **13**

FUNDAMENTAÇÃO **Grau II**

Graus	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grau de Precisão

Valor de Locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	15,73
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	17,43
Amplitude (R$/m²):	1,70
Média (R$/m²/mês):	16,58
Amplitude/Média:	10%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nível)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo V

Documentos

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Monthly Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ '000)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Itapevi/SP	8.7	Fresenius Kabi Brasil	19.04	166	Jan/2018 to Jun/2023	IGPM	January	Standard
	4.6	Ibratec Artes Gráficas	18.24	83.8	Jan/2019 to Oct/2033	IGPM	January	Standard
	14.9	Ibratec Artes Gráficas	20.41	305	Nov/2016 to Oct/2033	IGPM	May	Standard
	25.2	SICES Brasil	18.70	468	Feb/2019 to Jan/2025	IPCA	November	Standard
	15.2	Ativa Logística	17.00	257	Aug/2019 to Jul/2029	IGPM	August	Standard
	16.2	Vacant	16.20	-	-	-	-	-
S. Bernardo do Campo/SP	93.8	Via Varejo	10,4	976	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Betim/MG	25.5	Vacant	-	-	-	-	-	-
Total	204,1							

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ mm)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Contagem/MG	92	Via Varejo	28.2	2595	Sep/2013 to Aug/2028	IPCA	September	Standard
	-	TNL PCS (Antenna Rent)	n.a.		Feb/2012 to May/2028	IGPM	February	Standard
S. J. dos Pinhais/PR	74.2	Via Varejo	9.75	723	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Santo André/SP	38	Pirelli	7.60	288	Jan/2018 to Dec/2023	IGPM	January	Standard
Arujá/SP	36	GPA	15	540	May/2019 to Apr/2029	IPCA	May	Standard
	39.5	Comercial Esperança	22,5	750	Apr/2014 to Mar/2034	IGPM	April	Standard
	6.5	Trouw Nutrition	18,1	118	Mar/2017 to Mar/2022	IGPM	April	Standard
	22.7	Lojas Renner	19,5	443	May/2017 to May/2022	IGPM	February	Standard
	2.7	Mainetti	22,8	62	Sep/2017 to Aug/2020	IGPM	September	Standard
	18,6	GPA	15	279	Sep/2019 to Apr/2025	IGPM	May	Standard
	10,9	GPA	13,1	143	May/2020 to Apr/2025	IGPM	September	Standard
	2,7	Mainetti	19	51	Aug/2019 to July/2022	IGPM	August	Standard
Camaçari	67.1	Via Varejo	10,2	687	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Total	410.9	-			-	-	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade especifica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VII

Tabelas para Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepipedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletária	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificaçãosem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 7 – Fator k

Idade em anos	Estrato de Conservação: E1								Idade em anos	Estrato de Conservação: E1							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,50%	2,50%	5,00%	10,00%	30,00%	50,00%	75,00%		0,00%	0,50%	2,50%	5,00%	10,00%	30,00%	50,00%	75,00%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9511	0,9090	0,7683	0,6742	0,5481	51	0,8149	0,8130	0,7995	0,7852	0,7620	0,6998	0,6434	0,5625
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9466	0,9048	0,7646	0,6711	0,5468	52	0,8048	0,8029	0,7896	0,7755	0,7527	0,6912	0,6358	0,5560
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9417	0,9006	0,7610	0,6682	0,5455	53	0,7948	0,7929	0,7796	0,7658	0,7434	0,6826	0,6282	0,5496
3	0,9848	0,9816	0,9597	0,9369	0,8963	0,7573	0,6653	0,5442	54	0,7847	0,7829	0,7697	0,7562	0,7341	0,6740	0,6206	0,5431
4	0,9797	0,9767	0,9546	0,9320	0,8920	0,7537	0,6624	0,5428	55	0,7747	0,7729	0,7599	0,7465	0,7249	0,6655	0,6130	0,5367
5	0,9747	0,9720	0,9495	0,9272	0,8877	0,7500	0,6595	0,5415	56	0,7646	0,7629	0,7500	0,7369	0,7156	0,6571	0,6054	0,5303
6	0,9696	0,9671	0,9444	0,9224	0,8834	0,7463	0,6566	0,5402	57	0,7545	0,7529	0,7402	0,7272	0,7063	0,6486	0,5978	0,5239
7	0,9645	0,9623	0,9393	0,9176	0,8791	0,7426	0,6537	0,5389	58	0,7443	0,7428	0,7303	0,7175	0,6969	0,6400	0,5902	0,5174
8	0,9594	0,9575	0,9342	0,9127	0,8748	0,7389	0,6508	0,5376	59	0,7341	0,7327	0,7204	0,7077	0,6875	0,6314	0,5825	0,5109
9	0,9543	0,9527	0,9290	0,9078	0,8705	0,7352	0,6479	0,5363	60	0,7240	0,7226	0,7105	0,6979	0,6781	0,6228	0,5748	0,5044
10	0,9491	0,9479	0,9238	0,9029	0,8662	0,7315	0,6450	0,5350	61	0,7138	0,7125	0,7006	0,6881	0,6687	0,6142	0,5671	0,4979
11	0,9439	0,9431	0,9186	0,8980	0,8619	0,7278	0,6421	0,5337	62	0,7035	0,7024	0,6907	0,6783	0,6593	0,6056	0,5594	0,4914
12	0,9387	0,9383	0,9134	0,8931	0,8576	0,7241	0,6392	0,5324	63	0,6933	0,6923	0,6808	0,6685	0,6499	0,5970	0,5517	0,4849
13	0,9335	0,9335	0,9082	0,8882	0,8533	0,7204	0,6363	0,5311	64	0,6830	0,6822	0,6709	0,6587	0,6405	0,5884	0,5440	0,4784
14	0,9283	0,9287	0,9030	0,8833	0,8490	0,7167	0,6334	0,5298	65	0,6727	0,6721	0,6610	0,6489	0,6311	0,5798	0,5363	0,4719
15	0,9231	0,9239	0,8978	0,8784	0,8447	0,7130	0,6305	0,5285	66	0,6624	0,6620	0,6511	0,6391	0,6217	0,5712	0,5286	0,4654
16	0,9179	0,9191	0,8926	0,8735	0,8404	0,7093	0,6276	0,5272	67	0,6521	0,6519	0,6412	0,6293	0,6123	0,5626	0,5209	0,4589
17	0,9127	0,9143	0,8874	0,8686	0,8361	0,7056	0,6247	0,5259	68	0,6418	0,6417	0,6313	0,6195	0,6029	0,5540	0,5132	0,4524
18	0,9075	0,9095	0,8822	0,8637	0,8318	0,7019	0,6218	0,5246	69	0,6315	0,6315	0,6214	0,6097	0,5935	0,5454	0,5055	0,4459
19	0,9023	0,9047	0,8770	0,8588	0,8275	0,6982	0,6189	0,5233	70	0,6212	0,6213	0,6115	0,6000	0,5841	0,5368	0,4978	0,4394
20	0,8971	0,8999	0,8718	0,8539	0,8232	0,6945	0,6160	0,5220	71	0,6109	0,6111	0,6016	0,5902	0,5747	0,5282	0,4901	0,4329
21	0,8919	0,8951	0,8666	0,8490	0,8189	0,6908	0,6131	0,5207	72	0,6006	0,6009	0,5917	0,5804	0,5653	0,5196	0,4824	0,4264
22	0,8867	0,8903	0,8614	0,8441	0,8146	0,6871	0,6102	0,5194	73	0,5903	0,5907	0,5818	0,5706	0,5559	0,5110	0,4747	0,4199
23	0,8815	0,8855	0,8562	0,8392	0,8103	0,6834	0,6073	0,5181	74	0,5800	0,5805	0,5719	0,5608	0,5465	0,5024	0,4670	0,4134
24	0,8763	0,8807	0,8510	0,8343	0,8060	0,6797	0,6044	0,5168	75	0,5697	0,5703	0,5620	0,5510	0,5371	0,4938	0,4593	0,4069
25	0,8711	0,8759	0,8458	0,8294	0,8017	0,6760	0,6015	0,5155	76	0,5594	0,5602	0,5521	0,5412	0,5277	0,4852	0,4516	0,4004
26	0,8659	0,8711	0,8406	0,8245	0,7974	0,6723	0,5986	0,5142	77	0,5491	0,5500	0,5422	0,5314	0,5183	0,4766	0,4439	0,3939
27	0,8607	0,8663	0,8354	0,8196	0,7931	0,6686	0,5957	0,5129	78	0,5388	0,5398	0,5323	0,5216	0,5089	0,4680	0,4362	0,3874
28	0,8555	0,8615	0,8302	0,8147	0,7888	0,6649	0,5928	0,5116	79	0,5285	0,5296	0,5224	0,5118	0,4995	0,4594	0,4285	0,3809
29	0,8503	0,8567	0,8250	0,8098	0,7845	0,6612	0,5899	0,5103	80	0,5182	0,5194	0,5125	0,5020	0,4901	0,4508	0,4208	0,3744
30	0,8451	0,8519	0,8198	0,8049	0,7802	0,6575	0,5870	0,5090	81	0,5079	0,5092	0,5026	0,4922	0,4807	0,4422	0,4131	0,3679
31	0,8399	0,8471	0,8146	0,8000	0,7759	0,6538	0,5841	0,5077	82	0,4976	0,4990	0,4927	0,4824	0,4713	0,4336	0,4054	0,3614
32	0,8347	0,8423	0,8094	0,7951	0,7716	0,6501	0,5812	0,5064	83	0,4873	0,4888	0,4828	0,4727	0,4619	0,4250	0,3977	0,3549
33	0,8295	0,8375	0,8042	0,7902	0,7673	0,6464	0,5783	0,5051	84	0,4770	0,4786	0,4729	0,4630	0,4525	0,4164	0,3900	0,3484
34	0,8243	0,8327	0,7990	0,7853	0,7630	0,6427	0,5754	0,5038	85	0,4667	0,4684	0,4630	0,4533	0,4431	0,4078	0,3823	0,3419
35	0,8191	0,8279	0,7938	0,7804	0,7587	0,6390	0,5725	0,5025	86	0,4564	0,4582	0,4531	0,4436	0,4337	0,3992	0,3746	0,3354
36	0,8139	0,8231	0,7886	0,7755	0,7544	0,6353	0,5696	0,5012	87	0,4461	0,4480	0,4432	0,4339	0,4243	0,3906	0,3669	0,3289
37	0,8087	0,8183	0,7834	0,7706	0,7501	0,6316	0,5667	0,4999	88	0,4358	0,4378	0,4333	0,4242	0,4149	0,3820	0,3592	0,3224
38	0,8035	0,8135	0,7782	0,7657	0,7458	0,6279	0,5638	0,4986	89	0,4255	0,4276	0,4234	0,4145	0,4055	0,3734	0,3515	0,3159
39	0,7983	0,8087	0,7730	0,7608	0,7415	0,6242	0,5609	0,4973	90	0,4152	0,4174	0,4135	0,4048	0,3961	0,3648	0,3438	0,3094
40	0,7931	0,8039	0,7678	0,7559	0,7372	0,6205	0,5580	0,4960	91	0,4049	0,4072	0,4036	0,3951	0,3867	0,3562	0,3361	0,3029
41	0,7879	0,7991	0,7626	0,7510	0,7329	0,6168	0,5551	0,4947	92	0,3946	0,3970	0,3937	0,3854	0,3773	0,3476	0,3284	0,2964
42	0,7827	0,7943	0,7574	0,7461	0,7286	0,6131	0,5522	0,4934	93	0,3843	0,3868	0,3838	0,3757	0,3679	0,3390	0,3207	0,2899
43	0,7775	0,7895	0,7522	0,7412	0,7243	0,6094	0,5493	0,4921	94	0,3740	0,3766	0,3739	0,3660	0,3585	0,3304	0,3130	0,2834
44	0,7723	0,7847	0,7470	0,7363	0,7200	0,6057	0,5464	0,4908	95	0,3637	0,3664	0,3640	0,3563	0,3491	0,3218	0,3053	0,2769
45	0,7671	0,7799	0,7418	0,7314	0,7157	0,6020	0,5435	0,4895	96	0,3534	0,3562	0,3541	0,3466	0,3397	0,3132	0,2976	0,2704
46	0,7619	0,7751	0,7366	0,7265	0,7114	0,5983	0,5406	0,4882	97	0,3431	0,3460	0,3442	0,3369	0,3303	0,3046	0,2899	0,2639
47	0,7567	0,7703	0,7314	0,7216	0,7071	0,5946	0,5377	0,4869	98	0,3328	0,3358	0,3343	0,3272	0,3209	0,2960	0,2822	0,2574
48	0,7515	0,7655	0,7262	0,7167	0,7028	0,5909	0,5348	0,4856	99	0,3225	0,3256	0,3244	0,3175	0,3115	0,2874	0,2745	0,2509
49	0,7463	0,7607	0,7210	0,7118	0,6985	0,5872	0,5319	0,4843	100	0,3122	0,3154	0,3145	0,3078	0,3021	0,2788	0,2668	0,2444
50	0,7411	0,7559	0,7158	0,7069	0,6942	0,5835	0,5290	0,4830									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VIII

Declaração

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ref: Avaliação do imóvel na Avenida João Pessoa, 500 – Jardim Utinga – Santo André – SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.734/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: São José dos Pinhais

Julho de 2020

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12 de agosto de 2020

HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel logístico localizado em São José dos Pinhais – PR.

Endereço: Marginal Contorno Leste, 7000 – São José dos Pinhais – PR

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de estimar o valor justo (*fair value*) do imóvel para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), na data-base de julho de 2020. Em caráter de exceção não foi possível realizar as vistorias das propriedades devido ao advento relacionado à pandemia do Corona Vírus (COVID-19)

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6
   - 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
   - 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
   - 4.3 ZONEAMENTO 9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 10
   - 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 10
   - 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES 11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 15
   - 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 15
   - 7.2 METODOLOGIA 15
   - 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 16
     - 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 16
     - 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 16
     - 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 19
     - 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 19
   - 7.4 FAIR VALUE 20
     - 7.4.1 PREMISSAS 20
     - 7.4.2 FAIR VALUE 22
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 23
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 24

ANEXOS

I – ELEMENTOS COMPARATIVOS
II – TRATAMENTO POR FATORES
III – FLUXO DE CAIXA
IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
V – DOCUMENTOS
VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VIII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PR		
Solicitante:	HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
Finalidade e Uso pretendido:	*Fair Value* para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
Data de Referência:	Julho de 2020	
Endereço:	Marginal Contorno Leste, 7000	
Município:	São José dos Pinhais – PR	
Área de Terreno:	Não informado	
Área Privativa:	74.200,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)	
Tipologia do Imóvel:	Galpão logístico	
Idade	15 anos	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto *Fair Value*: Método da Capitalização da Renda	
Fair Value:	R$ 126.100.000,00 (Cento e vinte e seis milhões e cem mil reais)	
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau I	*Fair Value*: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III	*Fair Value*: Não Aplicável

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Marginal Contorno Leste, 7000 – São José dos Pinhais – PR, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa estimar o valor justo do referido imóvel localizado em São José dos Pinhais – PR, para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do estimar o valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC"*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor justo do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Locação e *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. "

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.[1]

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS – *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haveria vistoria ao imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações externas, a Colliers recomenda a atualização deste relatório com a realização de vistoria.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considerou o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nas fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considerou o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nas fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

[1] *Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*" – Red Book

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento listado abaixo:

- *Rent Roll* – São José dos Pinhais, data-base julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área privativa
Rent Roll	74.200,00 m²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 74.200,00 m² conforme *Rent Roll*.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Marginal Contorno Leste, 7000 - Planta Quississana
Cidade – Estado:	São José dos Pinhais – PR
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Residencial e Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial
Acessibilidade:	Boa

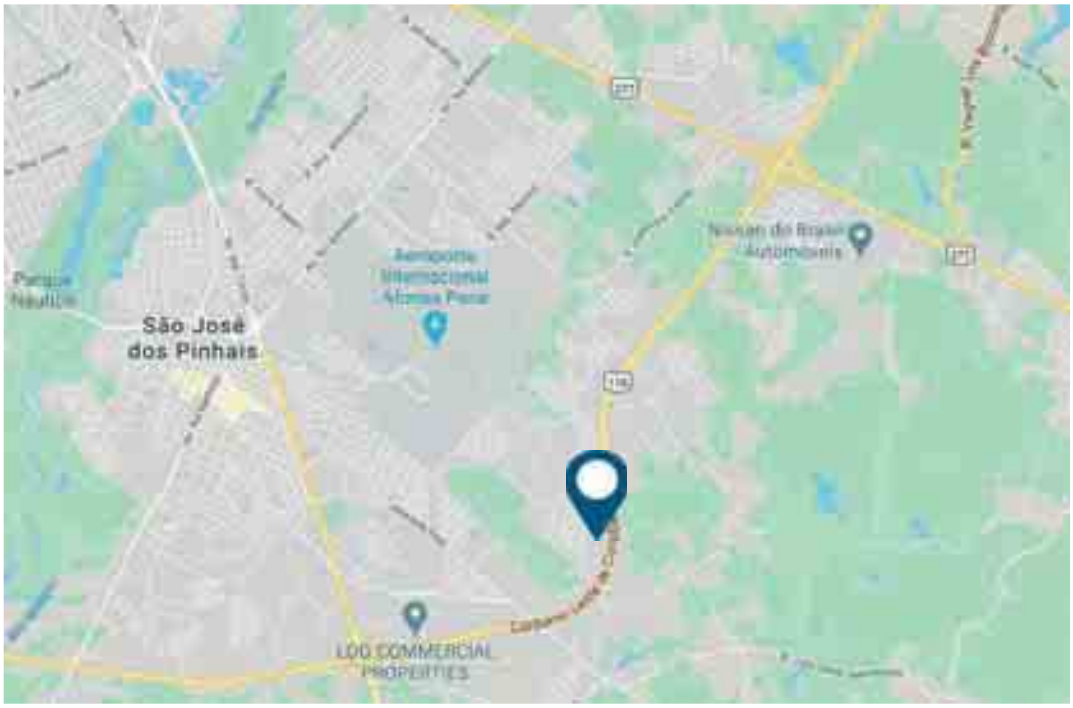


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

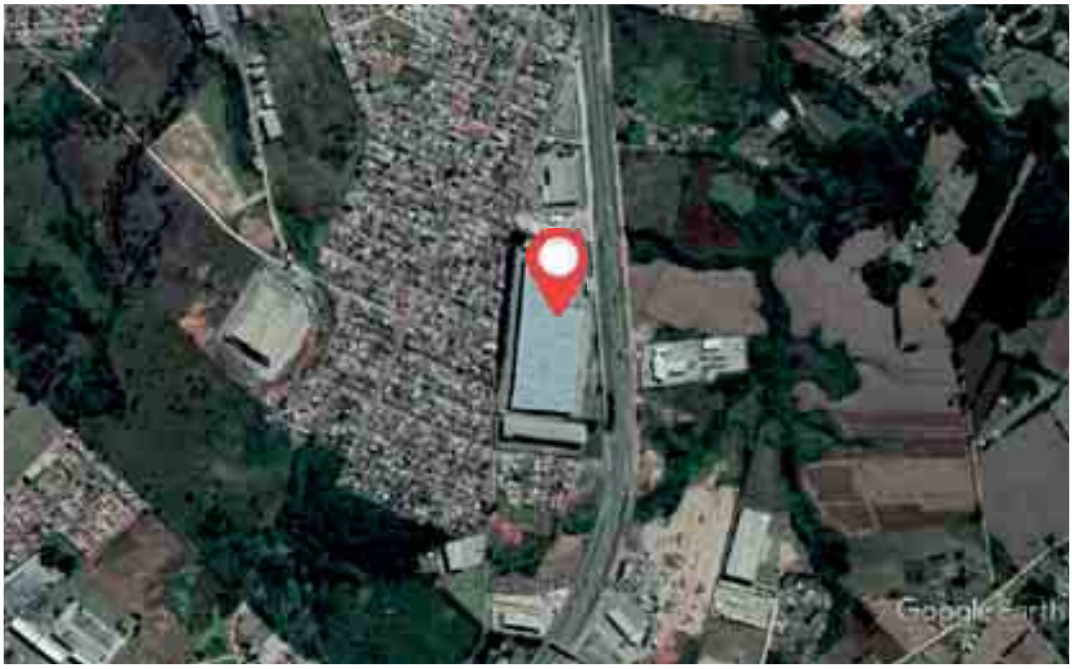


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – *FONTE: GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região periférica da cidade, próximo ao limite da região rural do município. Por isso, existe um percentual considerável de áreas não desenvolvidas vizinhas ao imóvel. A maior parte das edificações próximas são de uso industrial, principalmente na mesma via do imóvel, e residências de baixa densidade.

A via Contorno Leste de Curitiba, que dá acesso imediato ao imóvel, tem importância de caráter metropolitano, funcionando com um anel viário, que permite o acesso tanto a cidade de Curitiba quando as demais cidades da região metropolitana.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com vias pavimentadas, porém com oferta de transporte público e opções de comércio e serviço limitados.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	8 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na via Contorno Leste de Curitiba
Principais Vias de Acesso:	Contorno Leste de Curitiba
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Imóveis industriais de porte médio e imóveis comerciais de âmbito local
Pontos de Destaque:	Contorno Leste de Curitiba

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com a Lei Complementar nº 124/2018, que dispões sobre o Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais, a área onde se encontra o terreno está localizada em uma Zona Industrial e de Serviços 2 – ZIS 2, conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

São definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para essa zona:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,5 vezes a área do terreno;
- Taxa de Ocupação – 40 % da área do terreno
- Taxa de Permeabilidade – 30% da área do terreno
- Gabarito – 3 pavimentos (máximo de 30 m para construções industriais)

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Não informado
Configuração:	Poligono irregular
Dimensão:	Não informado
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Marginal Contorno Leste
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Galpão industrial com utilização para fins logísticos
Área Privativa	74.200,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel possui área de destinada a estacionamento.
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Blocos de concreto com pintura e aço galvanizado
Esquadrias:	Alumínio e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de pátio
Paredes:	Blocos de concreto e divisórias em ambiente interno
Idade:	15 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US$ 1,00 para R$ 5,20, com previsão de R$ 5,05 e R$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,63%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário locado no 2T de 2020; com uma absorção bruta de 6C6 mil m², valor 66% maior, se comparado com os 365 mil m² absorvidos no primeiro trimestre. Este Indicador, somado ao aumento do inventário em 390 mil m², nos mostra que apesar de a constância no vacância em 17%, houve um aumento na procura pelo setor decondomínios logísticos.

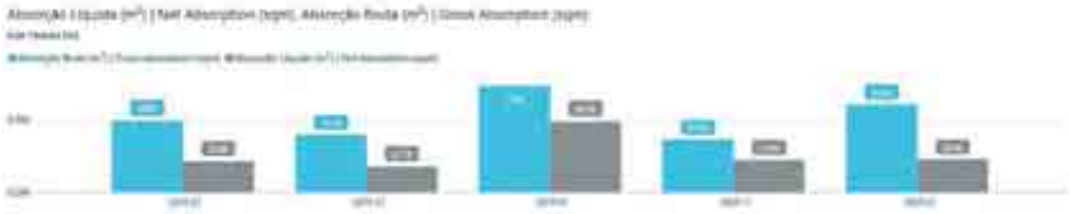
Já a absorção líquida – diferença entre locações e devoluções – registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderado por São Paulo com (248 mil m²) para o estado de Minas Gerais o crescimento foi tímido (6 mil m²). A respeito dos estados que se mantiveram neutros ou entregaram mais espaços do que ocuparam, mostrando assim um índice negativo, temos o estado da Bahia (neutro) e o estado do Paraná (-19 mil m²).

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observa-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados

Estas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:







DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Mercado Imobiliário local

São José dos Pinhais é um município pertencente à Região Metropolitana de Curitiba, distando aproximadamente 15 km do centro da capital do estado. Sua população está estimada em mais de 130 mil habitantes e seu PIB per capita resulta em pouco mais de 38 mil reais (IBGE).

A economia do município tem como força motriz, o setor de comércio e serviços, seguido pelo setor industrial (com ênfase em indústrias metalúrgica; de alimentação e bebidas, e de minerais não metálicos), além da construção civil. É considerada como uma das cidades com maior desenvolvimento econômico na região a que pertence.

Os preços pedidos de locação de galpões na região variam entre R$ 8,00/m²/mês e R$ 17,80/m²/mês, variação essa ligada diretamente a localização do imóvel (principalmente proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, dentre outros aspectos.

Em relação ao imóvel sob estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu zoneamento que favorece à incorporação industrial com alto potencial construtivo, a exemplo do que já ocorre na região, e as frentes múltiplas para avenidas comerciais.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio - Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("*RICS*") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("*IVSC*"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo I – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1.– Índices Locais, do Anexo VI– Tabelas para Avaliação do Anexo VII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I– Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I– Características da Via e do Grupo II– Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do avaliando}}\right)^{1/4} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do avaliando}}\right)^{1/8} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VI – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heideck

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII– Tabelas para Avaliação.**

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	2.000,00 m²
Índice de Local:	112,32
Padrão da Construção:	1,680
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	15
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,897
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: R$ 12,05/m².mês

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

o Locatário:	Via Varejo
o Início do Contrato:	01/06/2010
o Fim do Contrato:	01/06/2030
o Valor de Locação Acruado*:	R$ 590.987,00 em julho de 2020
	R$ 592.803,00 em agosto de 2020
	R$ 668.948,00 em setembro de 2020
	R$ 670.991,00 em outubro de 2020
	R$ 673.035,00 em novembro de 2020
	R$ 675.079,00 em dezembro de 2020
	R$ 676.744,00 em janeiro de 2021
	R$ 678.413,00 em fevereiro de 2021
	R$ 680.086,00 em março de 2021
	R$ 681.763,00 em abril de 2021
	R$ 723.000,00 a partir de maio de 2021

*Valor acruado: Valor de locação informado foi considerado como acruado.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: R$ 12,05/m²/mês
- Vacância entre Contratos: não há
- Carência: não há
- Crescimento Real: 0,50% ao ano

Nota: De acordo com o cliente, visando garantir tempo hábil para a busca de outro inquilino em caso de rescisão contratual, o contrato de locação vigente possui cláusulas que exigem aviso prévio de 180 dias, além de multa equivalente a 3 meses de aluguéis em caso de encerramento antecipado. Dessa forma, considerando a boa qualidade do inquilino e a importância do imóvel para sua operação local, assumiu-se que não haverá vacância entre contratos, bem como custos de carência.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A pedido do solicitante, não foi considerada comissão de venda do ativo.

- Gestão de Locação

De acordo com informações passadas pelo solicitante o custo de gestão de locação é de realização própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,75% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } t1}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 *FAIR VALUE*

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo III.

Em números redondos:

Fair Value: R$ 126.100.000,00

(Cento e vinte e seis milhões e cem mil reais)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado de locação: R$ 12,05/m²/mês

***Fair Value*:** R$ 126.100.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo este principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

***Fair Value*: R$ 126.100.000,00**

(Cento e vinte e seis milhões e cem mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo I

Elementos Comparativos

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Efetiva	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto		m²	N/A	N/A	15	C	0,897	1,680	R$	N/A
1		2.028,79 m²	R$ 30.430,85	Oferta	10	C	0,923	1,690	R$ 15,00/m²	
2		1.900,00 m²	R$ 31.350,00	Oferta	8	C	0,937	1,326	R$ 16,50/m²	(41) 3025-3414 / Imobiliária X
3		1.961,00 m²	R$ 34.967,85	Oferta	7	C	0,942	1,326	R$ 17,85/m²	
4		3.375,00 m²	R$ 35.000,00	Oferta	15	C	0,892	0,972	R$ 10,37/m²	(41) 99680-8020 / JSA Imóveis
5		8.000,00 m²	R$ 96.000,00	Oferta	7	C	0,942	0,972	R$ 12,00/m²	
6		20.000,00 m²	R$ 280.000,00	Oferta	15	B	0,852	1,326	R$ 8,00/m²	

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Localização aproximada dos comparativos:



DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte formula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (51 - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	12,750	0,800	1,004	0,996	0,983	0,783	R$ 9,98/m²
2	14,030	0,794	0,987	1,160	0,974	0,915	R$ 12,84/m²
3	15,130	0,794	0,995	1,160	0,971	0,920	R$ 13,92/m²
4	8,810	0,809	1,068	1,437	1,003	1,317	R$ 11,60/m²
5	10,200	0,809	1,189	1,437	0,971	1,406	R$ 14,34/m²
6	5,800	0,804	1,430	1,160	1,032	1,426	R$ 9,70/m²

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	72,38
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	12,06
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	8,44
Limite Superior:	15,68
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	72,38
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	12,06

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (tc de Student):	1,476
Desvio-padrão (R$/m²):	1,97
Limite Inferior (R$/m²):	10,88
Limite Superior (R$/m²):	13,25

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	9,70
Limite Superior (R$/m²):	14,34
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	10,25
Limite Superior (R$/m²):	13,87

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo III

Fluxo de Caixa

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

HSI - São José dos Pinhais

Fluxo de caixa com início em agosto de 2020

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	8.166.862	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	9.093.246	11.221.909
Turnover vacância											
Carência											
Total de Receita de Aluguel	8.166.862	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	9.093.246	11.221.909
Despesas operacionais											
Condomínio											
IPTU											
Gestão de Locação											
Total de despesas operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado operacional líquido	8.166.862	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	8.676.000	9.093.246	11.221.909
Despesas não operacionais											
FRA	81.669	86.760	86.760	86.760	86.760	86.760	86.760	86.760	86.760	90.932	112.219
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	935.159	0
Total de despesas não operacionais	81.669	86.760	86.760	86.760	86.760	86.760	86.760	86.760	86.760	1.026.091	112.219
Valor de Saída do Investimento											
Valor de Venda										144.798.826	
Fluxo de caixa	8.085.193	8.589.240	8.589.240	8.589.240	8.589.240	8.589.240	8.589.240	8.589.240	8.589.240	153.865.981	

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo IV

Especificação da Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados na tratamento	e	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	e	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fots e características observados pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	e	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	e	0,40 a 2,50 *a	

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

PONTUAÇÃO 8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Item	Atividade	Grau III		Grau II		Garu I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			**2**		**2**		**3**
Pontos			**6**		**4**		**3**

PONTUAÇÃO **13**

FUNDAMENTAÇÃO **Grau II**

Graus	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²	10,88
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/n	13,25
Amplitude (R$/m²):	2,37
Média (R$/m²/mês):	12,06
Amplitude/Média:	20%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (NBR)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo V

Documentos

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Monthly Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ '000)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Itapevi/SP	8.7	Fresenius Kabi Brasil	19.04	166	Jan/2018 to Jun/2023	IGPM	January	Standard
	4.6	Ibratec Artes Gráficas	18.24	83.8	Jan/2019 to Oct/2033	IGPM	January	Standard
	14.9	Ibratec Artes Gráficas	20.41	305	Nov/2016 to Oct/2033	IGPM	May	Standard
	25.2	SICES Brasil	18.70	468	Feb/2019 to Jan/2025	IPCA	November	Standard
	15.2	Ativa Logística	17.00	257	Aug/2019 to Jul/2029	IGPM	August	Standard
	16.2	Vacant	16.20	-	-	-	-	-
S. Bernardo do Campo/SP	93.8	Via Varejo	10,4	976	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Betim/MG	25.5	Vacant	-	-	-	-	-	-
Total	204,1							

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ mm)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Contagem/MG	92	Via Varejo	28.2	2595	Sep/2013 to Aug/2028	IPCA	September	Standard
	-	TNL PCS (Antenna Rent)	n.a.		Feb/2012 to May/2028	IGPM	February	Standard
S. J. dos Pinhais/PR	74.2	Via Varejo	9.75	723	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Santo André/SP	38	Pirelli	7.60	288	Jan/2018 to Dec/2023	IGPM	January	Standard
Arujá/SP	36	GPA	15	540	May/2019 to Apr/2029	IPCA	May	Standard
	39.5	Comercial Esperança	22,5	750	Apr/2014 to Mar/2034	IGPM	April	Standard
	6.5	Trouw Nutrition	18,1	118	Mar/2017 to Mar/2022	IGPM	April	Standard
	22.7	Lojas Renner	19,5	443	May/2017 to May/2022	IGPM	February	Standard
	2.7	Mainetti	22,8	62	Sep/2017 to Aug/2020	IGPM	September	Standard
	18,6	GPA	15	279	Sep/2019 to Apr/2025	IGPM	May	Standard
	10,9	GPA	13,1	143	May/2020 to Apr/2025	IGPM	September	Standard
	2,7	Mainetti	19	51	Aug/2019 to July/2022	IGPM	August	Standard
Camaçari	67.1	Via Varejo	10,2	687	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Total	410.9	-			-	-	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade especifica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VII

Tabelas para Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepipedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletária	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificaçãosem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 7 – Fator k

Idade	Estrato de Conservação do Imóvel								Idade	Estrato de Conservação do Imóvel							
em % da Vida Útil	A	B	C	D	E	F	G	H	em % da Vida Útil	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	30,00%	50,00%	75,00%		0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	30,00%	50,00%	75,00%
0	1,0000	0,9968	0,9746	0,9311	0,8790	0,7683	0,4742	0,2481	51	0,6149	0,6133	0,5995	0,5652	0,5026	0,4058	0,2416	0,1025
1	0,9949	0,9917	0,9693	0,9266	0,8748	0,7646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5894	0,5553	0,4953	0,4040	0,2967	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9640	0,9221	0,8706	0,7610	0,4690	0,2455	53	0,5948	0,5926	0,5792	0,5454	0,4879	0,4021	0,3518	0,2075
3	0,9848	0,9814	0,9587	0,9176	0,8664	0,7577	0,4664	0,2442	54	0,5847	0,5823	0,5690	0,5354	0,4805	0,3902	0,3769	0,2649
4	0,9797	0,9761	0,9534	0,9130	0,8620	0,7541	0,4641	0,2428	55	0,5747	0,5719	0,5590	0,5255	0,4731	0,3783	0,3700	0,3421
5	0,9747	0,9708	0,9482	0,9085	0,8577	0,7505	0,4615	0,2415	56	0,5647	0,5614	0,5488	0,5157	0,4657	0,3663	0,3762	0,3670
6	0,9698	0,9655	0,9430	0,9039	0,8533	0,7469	0,4589	0,2401	57	0,5547	0,5509	0,5386	0,5059	0,4582	0,3544	0,3699	0,3717
7	0,9649	0,9604	0,9378	0,8994	0,8490	0,7433	0,4563	0,2387	58	0,5448	0,5403	0,5283	0,4960	0,4507	0,3429	0,3636	0,3764
8	0,9600	0,9553	0,9327	0,8949	0,8448	0,7397	0,4538	0,2373	59	0,5350	0,5297	0,5181	0,4862	0,4434	0,3317	0,3574	0,3811
9	0,9551	0,9499	0,9276	0,8903	0,8406	0,7362	0,4513	0,2359	60	0,5250	0,5192	0,5079	0,4765	0,4362	0,3208	0,3513	0,3858
10	0,9502	0,9445	0,9225	0,8858	0,8365	0,7327	0,4488	0,2346	61	0,5153	0,5089	0,4977	0,4669	0,4291	0,3101	0,3453	0,3906
11	0,9454	0,9392	0,9175	0,8814	0,8324	0,7293	0,4464	0,2332	62	0,5057	0,4987	0,4876	0,4574	0,4221	0,2996	0,3394	0,3955
12	0,9407	0,9340	0,9126	0,8771	0,8284	0,7259	0,4440	0,2319	63	0,4962	0,4886	0,4776	0,4480	0,4152	0,2894	0,3336	0,4004
13	0,9360	0,9289	0,9078	0,8729	0,8245	0,7226	0,4417	0,2306	64	0,4870	0,4787	0,4678	0,4387	0,4084	0,2794	0,3279	0,4054
14	0,9314	0,9239	0,9031	0,8688	0,8207	0,7194	0,4394	0,2293	65	0,4779	0,4690	0,4582	0,4296	0,4018	0,2696	0,3224	0,4104
15	0,9268	0,9190	0,8985	0,8648	0,8170	0,7163	0,4372	0,2281	66	0,4690	0,4595	0,4488	0,4207	0,3954	0,2600	0,3171	0,4154
16	0,9223	0,9142	0,8940	0,8609	0,8134	0,7133	0,4350	0,2269	67	0,4603	0,4503	0,4396	0,4120	0,3892	0,2507	0,3119	0,4204
17	0,9178	0,9095	0,8896	0,8571	0,8099	0,7104	0,4329	0,2258	68	0,4518	0,4413	0,4306	0,4035	0,3832	0,2416	0,3068	0,4255
18	0,9134	0,9049	0,8853	0,8534	0,8064	0,7076	0,4308	0,2247	69	0,4434	0,4325	0,4218	0,3952	0,3774	0,2327	0,3019	0,4307
19	0,9090	0,9004	0,8811	0,8497	0,8030	0,7048	0,4287	0,2236	70	0,4350	0,4237	0,4132	0,3871	0,3717	0,2240	0,2971	0,4360
20	0,9047	0,8960	0,8770	0,8461	0,7997	0,7021	0,4267	0,2225	71	0,4267	0,4151	0,4047	0,3791	0,3661	0,2156	0,2924	0,4414
21	0,9004	0,8917	0,8730	0,8426	0,7965	0,6994	0,4247	0,2215	72	0,4185	0,4066	0,3964	0,3712	0,3606	0,2075	0,2878	0,4469
22	0,8962	0,8875	0,8690	0,8392	0,7933	0,6968	0,4227	0,2204	73	0,4104	0,3983	0,3882	0,3634	0,3552	0,1997	0,2834	0,4524
23	0,8921	0,8834	0,8651	0,8358	0,7902	0,6943	0,4208	0,2194	74	0,4024	0,3902	0,3801	0,3558	0,3499	0,1921	0,2791	0,4580
25	0,8839	0,8753	0,8573	0,8290	0,7840	0,6893	0,4189	0,2184	75	0,3945	0,3822	0,3722	0,3484	0,3447	0,1847	0,2749	0,4637
26	0,8799	0,8713	0,8535	0,8256	0,7809	0,6868	0,4170	0,2174	76	0,3867	0,3744	0,3644	0,3412	0,3396	0,1775	0,2708	0,4695
27	0,8759	0,8673	0,8498	0,8223	0,7778	0,6843	0,4152	0,2164	77	0,3790	0,3668	0,3568	0,3342	0,3346	0,1705	0,2668	0,4754
28	0,8720	0,8634	0,8461	0,8190	0,7747	0,6819	0,4134	0,2154	78	0,3715	0,3594	0,3495	0,3274	0,3297	0,1636	0,2629	0,4814
29	0,8681	0,8595	0,8425	0,8157	0,7717	0,6795	0,4116	0,2144	79	0,3641	0,3522	0,3424	0,3208	0,3249	0,1570	0,2591	0,4875
30	0,8642	0,8557	0,8389	0,8125	0,7687	0,6771	0,4098	0,2134	80	0,3569	0,3451	0,3355	0,3143	0,3202	0,1506	0,2553	0,4937
31	0,8604	0,8520	0,8354	0,8093	0,7658	0,6748	0,4081	0,2125	81	0,3498	0,3382	0,3287	0,3079	0,3156	0,1444	0,2516	0,5000
32	0,8566	0,8484	0,8319	0,8062	0,7630	0,6725	0,4064	0,2115	82	0,3428	0,3314	0,3220	0,3016	0,3110	0,1384	0,2480	0,5063
33	0,8529	0,8448	0,8285	0,8031	0,7602	0,6703	0,4048	0,2106	83	0,3359	0,3247	0,3154	0,2955	0,3064	0,1325	0,2444	0,5126
34	0,8492	0,8412	0,8251	0,8000	0,7575	0,6681	0,4032	0,2097	84	0,3291	0,3181	0,3089	0,2895	0,3018	0,1268	0,2408	0,5189
35	0,8456	0,8376	0,8218	0,7969	0,7548	0,6660	0,4016	0,2088	85	0,3224	0,3116	0,3025	0,2836	0,2973	0,1213	0,2373	0,5252
36	0,8420	0,8341	0,8185	0,7939	0,7522	0,6639	0,4001	0,2079	86	0,3158	0,3052	0,2962	0,2778	0,2928	0,1159	0,2338	0,5315
37	0,8385	0,8307	0,8153	0,7909	0,7496	0,6618	0,3986	0,2071	87	0,3093	0,2989	0,2900	0,2721	0,2884	0,1106	0,2303	0,5378
38	0,8350	0,8273	0,8121	0,7880	0,7471	0,6597	0,3971	0,2062	88	0,3029	0,2927	0,2839	0,2665	0,2840	0,1054	0,2269	0,5441
39	0,8315	0,8239	0,8090	0,7851	0,7446	0,6577	0,3956	0,2054	89	0,2966	0,2866	0,2779	0,2610	0,2797	0,1003	0,2235	0,5504
40	0,8281	0,8206	0,8059	0,7822	0,7422	0,6557	0,3942	0,2045	90	0,2904	0,2806	0,2720	0,2556	0,2755	0,0953	0,2202	0,5567
41	0,8247	0,8173	0,8028	0,7794	0,7398	0,6538	0,3928	0,2037	91	0,2843	0,2747	0,2662	0,2502	0,2714	0,0904	0,2170	0,5630
42	0,8214	0,8140	0,7997	0,7766	0,7374	0,6519	0,3914	0,2029	92	0,2783	0,2689	0,2606	0,2450	0,2674	0,0856	0,2138	0,5693
43	0,8181	0,8108	0,7967	0,7738	0,7350	0,6500	0,3901	0,2021	93	0,2724	0,2633	0,2551	0,2399	0,2635	0,0810	0,2107	0,5756
44	0,8149	0,8077	0,7937	0,7711	0,7327	0,6482	0,3888	0,2013	94	0,2666	0,2577	0,2497	0,2349	0,2597	0,0766	0,2076	0,5819
45	0,8117	0,8046	0,7908	0,7684	0,7304	0,6464	0,3876	0,2005	95	0,2608	0,2522	0,2444	0,2299	0,2559	0,0724	0,2045	0,5882
46	0,8086	0,8015	0,7879	0,7657	0,7281	0,6446	0,3863	0,1997	96	0,2551	0,2467	0,2391	0,2250	0,2521	0,0683	0,2014	0,5945
47	0,8055	0,7985	0,7851	0,7630	0,7258	0,6428	0,3851	0,1989	97	0,2495	0,2413	0,2339	0,2202	0,2484	0,0643	0,1984	0,6008
48	0,8024	0,7955	0,7823	0,7603	0,7235	0,6410	0,3839	0,1981	98	0,2440	0,2360	0,2288	0,2155	0,2447	0,0604	0,1954	0,6071
49	0,7994	0,7926	0,7795	0,7577	0,7213	0,6393	0,3827	0,1973	99	0,2386	0,2309	0,2238	0,2109	0,2411	0,0566	0,1925	0,6134
50	0,7964	0,7896	0,7768	0,7551	0,7191	0,6376	0,3815	0,1965	100	0,2333	0,2258	0,2189	0,2064	0,2376	0,0530	0,1897	0,6198

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VIII

Declaração

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ref: Avaliação do imóvel na Marginal Contorno Leste, 7000 – São José dos Pinhais – PR

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.737/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Contagem

Julho de 2020

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12 de agosto de 2020

HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel logístico localizado em Contagem – MG.

Endereço: Rod Ver. Joaquim Costa, 2000 – Campina Verde – Contagem – MG

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de estimar o valor justo (*fair value*) do imóvel para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), na data-base de julho de 2020. Em caráter de exceção não foi possível realizar as vistorias das propriedades devido ao advento relacionado à pandemia do Corona Vírus (COVID-19)

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6
   - 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
   - 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
   - 4.3 ZONEAMENTO 9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 10
   - 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 10
   - 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES 11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 15
   - 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 15
   - 7.2 METODOLOGIA 15
   - 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 16
     - 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 16
     - 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 16
     - 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 19
     - 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 19
   - 7.4 FAIR VALUE 19
     - 7.4.1 PREMISSAS 19
     - 7.4.2 FAIR VALUE 22
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 23
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 24

ANEXOS

I – ELEMENTOS COMPARATIVOS
II – TRATAMENTO POR FATORES
III – FLUXO DE CAIXA
IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
V – DOCUMENTOS
VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VIII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM CONTAGEM – MG		
Solicitante:	HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
Finalidade e Uso pretendido:	*Fair Value* para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
Data de Referência:	Julho de 2020	
Endereço:	Rod Ver. Joaquim Costa, 2000 – Campina Verde	
Município:	Contagem – MG	
Área de Terreno:	Não informado	
Área Privativa:	92.000,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)	
Tipologia do Imóvel:	Galpão logístico	
Idade	6 anos (idade estimada)	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto *Fair Value*: Método da Capitalização da Renda	
Fair Value:	R$ 400.800.000,00 (Quatrocentos milhões e oitocentos mil reais)	
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau I	*Fair Value*: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau II	*Fair Value*: Não Aplicável

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7337/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rod Ver. Joaquim Costa, 2000 - Campina Verde - Contagem – MG, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor justo do referido imóvel localizado em Contagem – MG, para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) o Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Locação e *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.[1]

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS – *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haveria vistoria ao imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações externas, a Colliers recomenda a atualização deste relatório com a realização de vistoria.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considerou o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nas fotografias tiradas e disponibilizadas pelo Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

[1] *Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.* – Red Book

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento listado abaixo:

- *Rent Roll* – Contagem, data-base julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área privativa
Rent Roll	92.000,00 m²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 92.000,00 m² conforme *Rent Roll*.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rod Ver. Joaquim Costa, 2000 - Campina Verde
Cidade – Estado:	Contagem – MG
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Residencial e Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial
Acessibilidade:	Boa

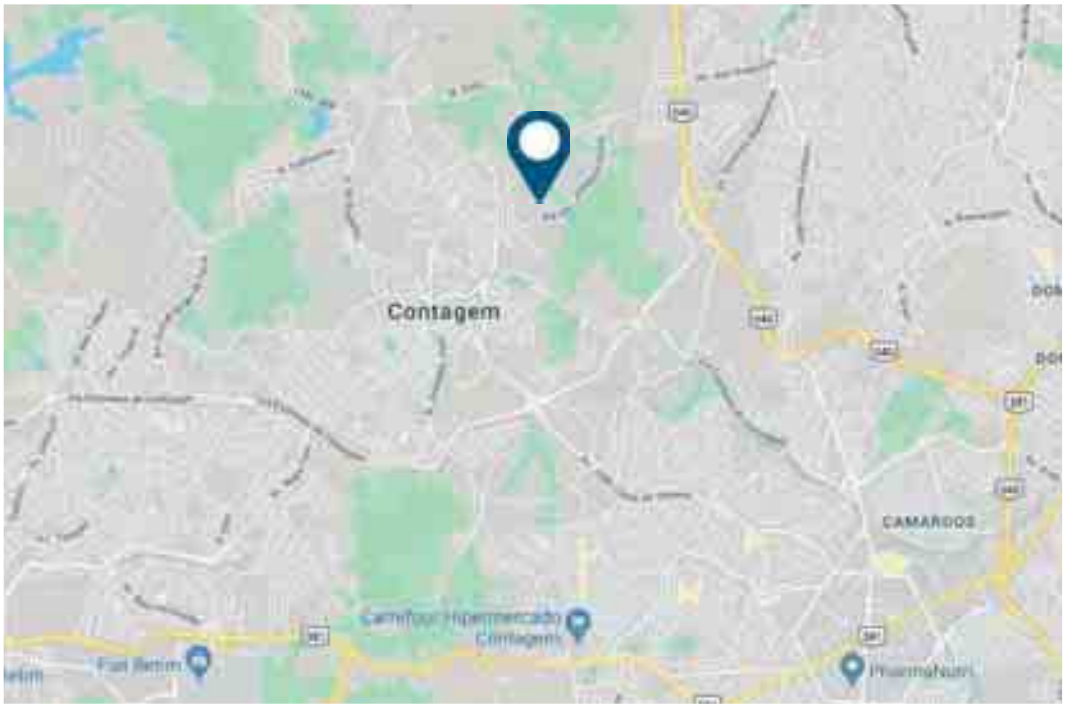


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*



FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – *FONTE: GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região com grande número de imóveis industriais, em sua maioria de pequeno e médio porte, muitos associados diretamente à presença da CEASA de Contagem, equipamento próximo, principal atividade da região. Os bairros residenciais próximos tem característica de baixa densidade e padrão médio-baixo.

A Rod Ver. Joaquim Costa é responsável por estabelecer a ligação do imóvel com outras vias de deslocamento da região, em especial a BR-040, que conecta Brasília ao Rio de Janeiro, passando por Belo Horizonte. Dessa forma, liga o imóvel não só ao restante da cidade de contagem, como à Belo Horizonte e outros municípios da região metropolitana.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com vias pavimentadas, com boa oferta de transporte público e opções de comércio e serviços.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	3 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Fluviais; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na Rod Ver. Joaquim Costa
Principais Vias de Acesso:	Rod Ver. Joaquim Costa, Av. Dilson de Oliveira e Via Manoel Jacinto Coelho Júnior
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Imóveis industriais de porte médio e imóveis comerciais de âmbito local
Pontos de Destaque:	CEASA

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com a Lei Complementar nº 248/2018, que institui o Plano Diretor de do Município de Contagem, a área onde se encontra o terreno está localizada em uma Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3, conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CONTAGEM - MG

São definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para essa zona:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 0,4 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 0,4 vezes a área do terreno

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Não informado
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	Não informado
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rod Ver. Joaquim Costa
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Galpão industrial com utilização para fins logísticos
Área Privativa	92.000,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel possui área de destinada a estacionamento.
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Blocos de concreto com pintura e aço galvanizado
Esquadrias:	Alumínio e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de pátio
Paredes:	Blocos de concreto e divisórias em ambiente interno
Idade:	6 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US$ 1,00 para R$ 5,20, com previsão de R$ 5,05 e R$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,63%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário locado no 2T de 2020; com uma absorção bruta de 606 mil m², valor 66% maior, se comparado com os 365 mil m² absorvidos no primeiro trimestre. Este Indicador, somado ao aumento do inventário em 390 mil m², nos mostra que apesar de a constância na vacância em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

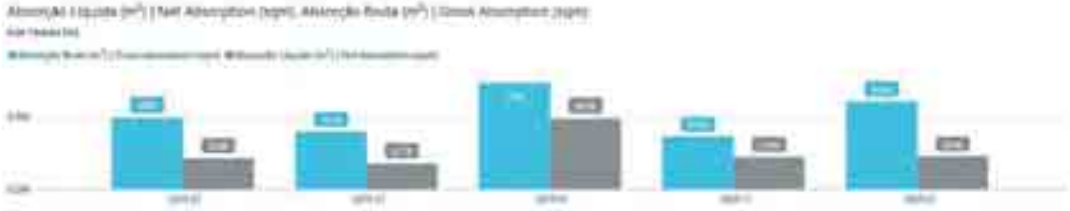
Já a absorção líquida – diferença entre locações e devoluções – registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderado por São Paulo com (248 mil m²) para o estado de Minas Gerais o crescimento foi tímido (6 mil m²). A respeito dos estados que se mantiveram neutros ou entregaram mais espaços do que ocuparam, mostrando assim um índice negativo, temos o estado da Bahia (neutro) e o estado do Paraná (-19 mil m²).

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observa-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados

Estas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:







DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Mercado imobiliário local

Contagem se encontra, segundo a divisão do IBGE, à região geográfica imediata de Belo Horizonte. Sendo até pouco tempo parte da microrregião de Belo Horizonte. As principais rodovias de acesso são a BR-381 (Fernão Dias), BR-262 e BR-040.

A economia da cidade é baseada principalmente no comércio e na indústria, que juntas perfazem cerca de 45% do produto interno bruto da cidade. É também um destaque da cidade a quantidade de exportações provenientes do município.

Os preços de locação de galpões na região variam entre R$ 17,50/m²/mês e R$ 22,00/m²/mês, variação essa ligada diretamente a localização do imóvel (principalmente proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, dentre outros aspectos.

Em relação ao imóvel sob estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu zoneamento que favorece à incorporação industrial com alto potencial construtivo, a exemplo do que já ocorre na região, e as frentes múltiplas para avenidas comerciais.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cerário de Liquidez para Locação:	Médio-baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Baixo
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 24 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("*RICS*") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("*IVSC*"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo I – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1.– Índices Locais, do Anexo VI– Tabelas para Avaliação do Anexo VII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I– Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I– Características da Via e do Grupo II– Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – BAPE/SP – Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.**

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP}) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	92.000,00 m²
Índice de Local:	161,17
Padrão da Construção:	1,660
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	6
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,951
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: R$ 22,21/m².mês

7.4 *FAIR VALUE*

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

o Locatário:	Via Varejo
o Início do Contrato:	01/09/2013
o Fim do Contrato:	01/08/2028
o Valor de Locação Acruado*:	R$ 2.081.322,00 em julho de 2020
	R$ 2.087.720,00 em agosto de 2020
	R$ 2.355.882,00 em setembro de 2020
	R$ 2.363.080,00 em outubro de 2020
	R$ 2.370.278,00 em novembro de 2020
	R$ 2.377.476,00 em dezembro de 2020
	R$ 2.383.339,00 em janeiro de 2021
	R$ 2.389.217,00 em fevereiro de 2021
	R$ 2.395.110,00 em março de 2021
	R$ 2.401.017,00 em abril de 2021
	R$ 2.595.000,00 a partir de maio de 2021

**Valor acruado: Valor de locação informado foi considerado como acruado.*

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

o Duração do Contrato:	60 meses
o Valor de Locação:	R$ 22,21/m²/mês
o Vacância entre Contratos:	não há
o Carência:	não há
o Crescimento Real:	1,75% ao ano

Nota: De acordo com o cliente, visando garantir tempo hábil para a busca de outro inquilino em caso de rescisão contratual, o contrato de locação vigente possui cláusulas que exigem aviso prévio de 180 dias, além de multa equivalente a 3 meses de aluguéis em caso de encerramento antecipado. Dessa forma,

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

considerando a boa qualidade do inquilino e a importância do imóvel para sua operação local, assumi-se que não haverá vacância entre contratos, bem como custos de carência.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- Comissão de Locação

  A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

  A pedido do solicitante, não foi considerada comissão de venda do ativo.

- Gestão de Locação

  De acordo com informações passadas pelo solicitante o custo de gestão de locação é de realização própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.

- Fundo de Reposição de Ativo

  O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

  Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\textit{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 *FAIR VALUE*

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo III.

Em números redondos:

Fair Value: R$ 400.800.000,00

(Quatrocentos milhões e oitocentos mil reais)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado locação: R$ 22,21/m²/mês

Fair Value: R$ 400.800.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo este principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

***Fair Value*: R$ 400.800.000,00**

(Quatrocentos milhões e oitocentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo I

Elementos Comparativos

Locação

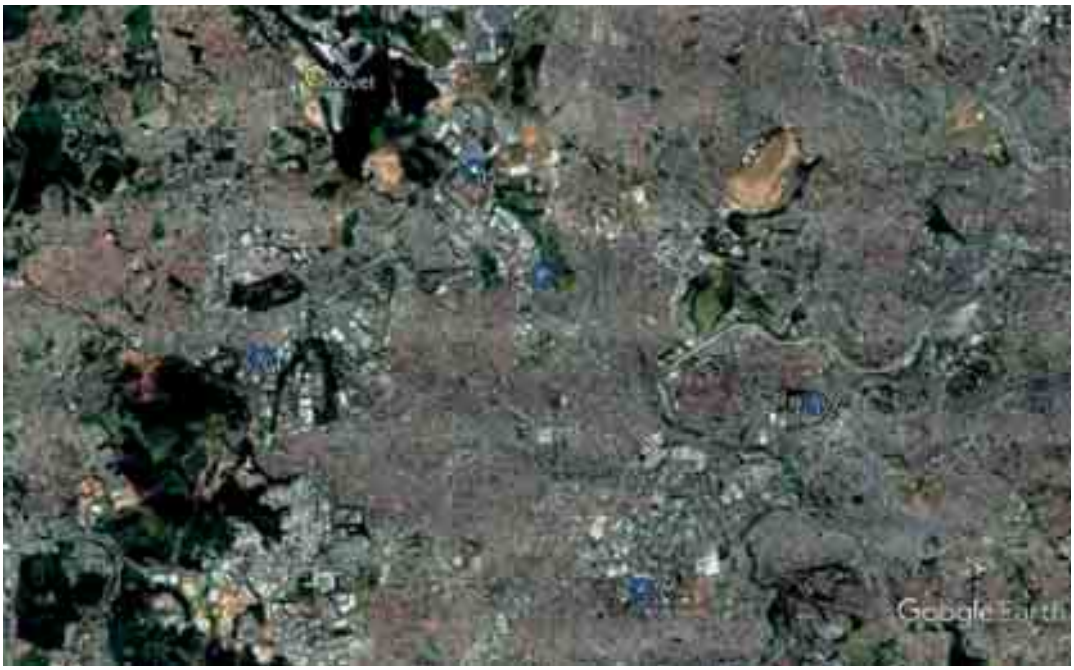
DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator do Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de informação
1				Oferta	22	2				
2				Oferta	22	2				
3				Oferta	6	3				
4				Oferta	22	2				
5				Oferta	10	4				

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Localização aproximada dos comparativos:



DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (∑f - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	12.450	0,994	1,600	1,140	1,734	R$ 21,59/m²
2	19.960	0,975	1,214	1,084	1,275	R$ 25,45/m²
3	21.610	0,976	0,995	1,010	0,981	R$ 21,20/m²
4	16.260	1,007	1,214	1,064	1,307	R$ 21,25/m²
5	21.500	0,997	0,995	1,010	1,002	R$ 21,54/m²

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	111,03
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	22,21
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	15,54
Limite Superior:	28,87
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	111,03
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	22,21

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R$/m²):	1,82
Limite Inferior (R$/m²):	20,96
Limite Superior (R$/m²):	23,45

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	21,20
Limite Superior (R$/m²):	25,45
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	21,20
Limite Superior (R$/m²):	25,45

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo III

Fluxo de Caixa

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

HSI – Contagem Fluxo de caixa com início em agosto de 2020	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita de locação										
Aluguel mínimo potencial	28.908.119	31.140.000	31.140.000	31.140.000	31.140.000	31.140.000	31.140.000	31.140.000	28.178.380	28.170.397
Turnover Vacância										
Carência										
Total de Receita de Aluguel	**28.908.119**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**28.178.380**	**28.170.397**
Despesas operacionais										
Condomínio										
IPTU										
Gestão de Locação										
Total de despesas operacionais	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Resultado operacional líquido	**28.908.119**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**31.140.000**	**28.178.380**	**28.170.397**
Despesas não operacionais										
FRA	289.081	311.400	311.400	311.400	311.400	311.400	311.400	311.400	281.784	281.704
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	2.347.533	0
Total de despesas não operacionais	**289.081**	**311.400**	**311.400**	**311.400**	**311.400**	**311.400**	**311.400**	**311.400**	**2.629.317**	**281.704**
Valor de Saída do Investimento										
Valor de Venda										288.557.200
Comissão de Venda										0
Valor Líquido										**288.557.200**
Fluxo de caixa	**28.619.038**	**30.828.600**	**30.828.600**	**30.828.600**	**30.828.600**	**30.828.600**	**30.828.600**	**30.828.600**	**25.549.063**	**316.445.873**

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo IV

Especificação da Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados na tratamento	e	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	e	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fots e características observados pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	e	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	e	0,40 a 2,50 *a	

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

PONTUAÇÃO 8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Valor de Mercado para Venda ou Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Item	Atividade	Grau III		Grau II		Garu I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			**2**		**2**		**3**
Pontos			**6**		**4**		**3**

PONTUAÇÃO **13**

FUNDAMENTAÇÃO **Grau II**

Graus	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	20,96
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	23,45
Amplitude (R$/m²):	2,49
Média (R$/m²/mês):	22,21
Amplitude/Média:	11%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (SNI)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo V

Documentos

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Monthly Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ '000)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Itapevi/SP	8.7	Fresenius Kabi Brasil	19.04	166	Jan/2018 to Jun/2023	IGPM	January	Standard
	4.6	Ibratec Artes Gráficas	18.24	83.8	Jan/2019 to Oct/2033	IGPM	January	Standard
	14.9	Ibratec Artes Gráficas	20.41	305	Nov/2016 to Oct/2033	IGPM	May	Standard
	25.2	SICES Brasil	18.70	468	Feb/2019 to Jan/2025	IPCA	November	Standard
	15.2	Ativa Logística	17.00	257	Aug/2019 to Jul/2029	IGPM	August	Standard
	16.2	Vacant	16.20	-	-	-	-	-
S. Bernardo do Campo/SP	93.8	Via Varejo	10,4	976	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Betim/MG	25.5	Vacant	-	-	-	-	-	-
Total	204,1							

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ mm)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Contagem/MG	92	Via Varejo	28.2	2595	Sep/2013 to Aug/2028	IPCA	September	Standard
	-	TNL PCS (Antenna Rent)	n.a.		Feb/2012 to May/2028	IGPM	February	Standard
S. J. dos Pinhais/PR	74.2	Via Varejo	9.75	723	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Santo André/SP	38	Pirelli	7.60	288	Jan/2018 to Dec/2023	IGPM	January	Standard
Arujá/SP	36	GPA	15	540	May/2019 to Apr/2029	IPCA	May	Standard
	39.5	Comercial Esperança	22,5	750	Apr/2014 to Mar/2034	IGPM	April	Standard
	6.5	Trouw Nutrition	18,1	118	Mar/2017 to Mar/2022	IGPM	April	Standard
	22.7	Lojas Renner	19,5	443	May/2017 to May/2022	IGPM	February	Standard
	2.7	Mainetti	22,8	62	Sep/2017 to Aug/2020	IGPM	September	Standard
	18,6	GPA	15	279	Sep/2019 to Apr/2025	IGPM	May	Standard
	10,9	GPA	13,1	143	May/2020 to Apr/2025	IGPM	September	Standard
	2,7	Mainetti	19	51	Aug/2019 to July/2022	IGPM	August	Standard
Camaçari	67.1	Via Varejo	10,2	687	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Total	410.9	-			-	-	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VII

Tabelas para Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepipedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Médio-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Médio-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletária	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificaçãosem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 7 – Fator k

Idade em anos	Escrito de Conservação: Ex								Idade em anos	Escrito de Conservação: Ex							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%		0,00%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
0	1,0000	0,9968	0,9948	0,9931	0,9910	0,9883	0,9842	0,9780	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5852	0,5626	0,4998	0,2916	0,1825
1	0,9949	0,9917	0,9895	0,9876	0,9853	0,9824	0,9776	0,9708	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5755	0,5533	0,4913	0,4040	0,2867	0,1800
2	0,9898	0,9866	0,9843	0,9821	0,9796	0,9765	0,9710	0,9636	53	0,5948	0,5929	0,5796	0,5657	0,5440	0,4829	0,4969	0,2818	0,1775
3	0,9848	0,9814	0,9791	0,9767	0,9740	0,9707	0,9644	0,9562	54	0,5847	0,5827	0,5697	0,5560	0,4785	0,4898	0,2769	0,1749	
4	0,9797	0,9761	0,9738	0,9713	0,9683	0,9647	0,9577	0,9483	55	0,5747	0,5727	0,5597	0,5463	0,5249	0,4698	0,3802	0,2720	0,1723
5	0,9747	0,9708	0,9685	0,9659	0,9627	0,9585	0,9505	0,9395	56	0,5647	0,5627	0,5498	0,5366	0,5160	0,4625	0,3762	0,2670	0,1698
6	0,9698	0,9655	0,9632	0,9604	0,9570	0,9523	0,9432	0,9307	57	0,5547	0,5528	0,5399	0,5269	0,5072	0,4553	0,3691	0,2619	0,1673
7	0,9649	0,9603	0,9579	0,9550	0,9513	0,9461	0,9360	0,9220	58	0,5448	0,5430	0,5301	0,5173	0,4985	0,4482	0,3619	0,2568	0,1647
8	0,9600	0,9551	0,9527	0,9496	0,9456	0,9399	0,9288	0,9133	59	0,5350	0,5332	0,5205	0,5077	0,4898	0,4411	0,3547	0,2517	0,1621
9	0,9551	0,9499	0,9475	0,9443	0,9399	0,9337	0,9217	0,9047	60	0,5252	0,5235	0,5109	0,4982	0,4811	0,4339	0,3474	0,2465	0,1595
10	0,9502	0,9448	0,9423	0,9390	0,9343	0,9276	0,9147	0,8962	61	0,5155	0,5138	0,5013	0,4887	0,4724	0,4267	0,3402	0,2413	0,1570
11	0,9454	0,9398	0,9372	0,9338	0,9288	0,9216	0,9078	0,8879	62	0,5059	0,5042	0,4917	0,4793	0,4637	0,4196	0,3331	0,2362	0,1545
12	0,9407	0,9348	0,9322	0,9287	0,9234	0,9157	0,9010	0,8798	63	0,4963	0,4947	0,4823	0,4700	0,4551	0,4126	0,3261	0,2312	0,1521
13	0,9360	0,9299	0,9273	0,9237	0,9181	0,9100	0,8944	0,8719	64	0,4869	0,4853	0,4730	0,4609	0,4466	0,4057	0,3192	0,2263	0,1498
14	0,9314	0,9251	0,9225	0,9188	0,9130	0,9045	0,8880	0,8642	65	0,4777	0,4762	0,4640	0,4520	0,4382	0,3988	0,3124	0,2215	0,1476
15	0,9269	0,9205	0,9178	0,9140	0,9080	0,8992	0,8818	0,8568	66	0,4687	0,4672	0,4552	0,4433	0,4300	0,3921	0,3057	0,2168	0,1455
16	0,9224	0,9160	0,9133	0,9093	0,9032	0,8941	0,8759	0,8497	67	0,4598	0,4584	0,4466	0,4348	0,4220	0,3855	0,2992	0,2122	0,1434
17	0,9180	0,9116	0,9089	0,9048	0,8986	0,8892	0,8702	0,8429	68	0,4511	0,4497	0,4381	0,4265	0,4140	0,3790	0,2928	0,2077	0,1413
18	0,9136	0,9073	0,9046	0,9005	0,8942	0,8845	0,8646	0,8363	69	0,4425	0,4412	0,4298	0,4183	0,4061	0,3726	0,2866	0,2033	0,1392
19	0,9093	0,9030	0,9004	0,8963	0,8900	0,8799	0,8592	0,8299	70	0,4341	0,4328	0,4216	0,4103	0,3983	0,3663	0,2806	0,1990	0,1372
20	0,9050	0,8988	0,8962	0,8922	0,8859	0,8754	0,8539	0,8237	71	0,4258	0,4246	0,4135	0,4024	0,3907	0,3601	0,2747	0,1948	0,1353
21	0,9008	0,8947	0,8921	0,8881	0,8819	0,8710	0,8487	0,8177	72	0,4178	0,4166	0,4057	0,3947	0,3833	0,3540	0,2690	0,1907	0,1335
22	0,8967	0,8906	0,8881	0,8841	0,8780	0,8667	0,8436	0,8118	73	0,4099	0,4088	0,3980	0,3872	0,3760	0,3480	0,2634	0,1867	0,1317
23	0,8926	0,8866	0,8841	0,8802	0,8742	0,8625	0,8386	0,8060	74	0,4021	0,4010	0,3904	0,3798	0,3688	0,3421	0,2579	0,1827	0,1299
24	0,8886	0,8827	0,8802	0,8764	0,8705	0,8584	0,8337	0,8003	75	0,3945	0,3934	0,3830	0,3725	0,3618	0,3363	0,2525	0,1788	0,1281
25	0,8847	0,8789	0,8764	0,8727	0,8669	0,8544	0,8289	0,7948	76	0,3870	0,3859	0,3757	0,3654	0,3549	0,3306	0,2472	0,1750	0,1263
26	0,8808	0,8752	0,8727	0,8691	0,8634	0,8505	0,8242	0,7894	77	0,3796	0,3786	0,3686	0,3584	0,3481	0,3250	0,2420	0,1713	0,1246
27	0,8770	0,8715	0,8691	0,8656	0,8600	0,8467	0,8196	0,7841	78	0,3724	0,3714	0,3616	0,3516	0,3414	0,3195	0,2369	0,1677	0,1229
28	0,8733	0,8679	0,8656	0,8622	0,8567	0,8430	0,8151	0,7789	79	0,3653	0,3644	0,3547	0,3449	0,3348	0,3141	0,2319	0,1642	0,1213
29	0,8697	0,8644	0,8622	0,8588	0,8534	0,8394	0,8107	0,7739	80	0,3584	0,3575	0,3480	0,3384	0,3284	0,3088	0,2270	0,1608	0,1197
30	0,8662	0,8610	0,8588	0,8555	0,8502	0,8359	0,8064	0,7690	81	0,3516	0,3507	0,3414	0,3320	0,3222	0,3036	0,2222	0,1575	0,1181
31	0,8627	0,8577	0,8555	0,8522	0,8470	0,8325	0,8022	0,7642	82	0,3449	0,3441	0,3349	0,3257	0,3161	0,2985	0,2175	0,1543	0,1165
32	0,8593	0,8544	0,8522	0,8490	0,8439	0,8292	0,7981	0,7595	83	0,3384	0,3376	0,3286	0,3196	0,3101	0,2935	0,2129	0,1512	0,1150
33	0,8560	0,8512	0,8490	0,8459	0,8408	0,8260	0,7941	0,7549	84	0,3321	0,3313	0,3225	0,3136	0,3042	0,2886	0,2084	0,1482	0,1136
34	0,8528	0,8481	0,8459	0,8428	0,8378	0,8229	0,7902	0,7504	85	0,3260	0,3252	0,3165	0,3077	0,2984	0,2838	0,2040	0,1452	0,1122
35	0,8496	0,8450	0,8428	0,8398	0,8348	0,8199	0,7864	0,7460	86	0,3200	0,3193	0,3107	0,3020	0,2928	0,2791	0,1997	0,1423	0,1108
36	0,8465	0,8420	0,8398	0,8368	0,8319	0,8170	0,7827	0,7417	87	0,3142	0,3135	0,3050	0,2964	0,2873	0,2744	0,1955	0,1394	0,1094
37	0,8435	0,8390	0,8369	0,8339	0,8291	0,8142	0,7791	0,7375	88	0,3085	0,3078	0,2994	0,2909	0,2819	0,2698	0,1914	0,1366	0,1080
38	0,8405	0,8361	0,8340	0,8311	0,8263	0,8115	0,7756	0,7334	89	0,3029	0,3022	0,2940	0,2856	0,2767	0,2653	0,1874	0,1338	0,1066
39	0,8376	0,8333	0,8312	0,8283	0,8236	0,8089	0,7722	0,7294	90	0,2974	0,2967	0,2887	0,2804	0,2717	0,2609	0,1835	0,1310	0,1053
40	0,8348	0,8305	0,8285	0,8256	0,8210	0,8064	0,7689	0,7255	91	0,2920	0,2913	0,2835	0,2753	0,2668	0,2566	0,1797	0,1283	0,1040
41	0,8320	0,8278	0,8258	0,8230	0,8184	0,8040	0,7657	0,7217	92	0,2867	0,2860	0,2784	0,2703	0,2620	0,2524	0,1760	0,1257	0,1028
42	0,8293	0,8252	0,8232	0,8204	0,8159	0,8016	0,7626	0,7180	93	0,2815	0,2809	0,2734	0,2654	0,2573	0,2483	0,1724	0,1232	0,1016
43	0,8267	0,8226	0,8207	0,8179	0,8135	0,7993	0,7596	0,7144	94	0,2765	0,2759	0,2686	0,2606	0,2527	0,2443	0,1689	0,1208	0,1004
44	0,8241	0,8201	0,8182	0,8155	0,8112	0,7971	0,7567	0,7109	95	0,2716	0,2710	0,2638	0,2560	0,2482	0,2403	0,1655	0,1184	0,0992
45	0,8216	0,8176	0,8158	0,8131	0,8089	0,7949	0,7538	0,7075	96	0,2668	0,2662	0,2591	0,2514	0,2438	0,2364	0,1622	0,1161	0,0981
46	0,8191	0,8152	0,8134	0,8108	0,8066	0,7928	0,7510	0,7042	97	0,2621	0,2615	0,2545	0,2469	0,2395	0,2325	0,1590	0,1139	0,0970
47	0,8167	0,8128	0,8110	0,8085	0,8044	0,7907	0,7483	0,7010	98	0,2575	0,2569	0,2500	0,2425	0,2353	0,2286	0,1559	0,1117	0,0959
48	0,8143	0,8105	0,8087	0,8062	0,8022	0,7886	0,7457	0,6979	99	0,2530	0,2524	0,2456	0,2382	0,2312	0,2248	0,1529	0,1096	0,0948
49	0,8120	0,8082	0,8065	0,8040	0,8001	0,7866	0,7432	0,6949	100	0,2486	0,2480	0,2413	0,2340	0,2272	0,2210	0,1500	0,1076	0,0938
50	0,8098	0,8060	0,8043	0,8019	0,7979	0,7846	0,7408	0,6919									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VIII

Declaração

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ref: Avaliação do imóvel na Rod Ver. Joaquim Costa, 2000 – Campina Verde – Contagem – MG

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8.740/20

Preparado para: HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Itapevi

Julho de 2020

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

12 de agosto de 2020

HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel logístico localizado em Itapevi – SP.

Endereço: Rod. Cel. PM Nelson Tranches, 740 – Itapevi - SP

De acordo com a proposta nº 7337b/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers realizou a análise do imóvel a fim de estimar o valor justo (*fair value*) do imóvel para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII, na data-base de julho de 2020. Em caráter de exceção não foi possível realizar as vistorias das propriedades devido ao advento relacionado à pandemia do Corona Vírus (COVID-19)

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6
   - 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
   - 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
   - 4.3 ZONEAMENTO 9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 10
   - 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 10
   - 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES 11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 15
   - 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 15
   - 7.2 METODOLOGIA 15
   - 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 16
     - 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 16
     - 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 16
     - 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 19
     - 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 19
   - 7.4 FAIR VALUE 20
     - 7.4.1 PREMISSAS 20
     - 7.4.2 FAIR VALUE 23
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 24
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 25

ANEXOS

I – ELEMENTOS COMPARATIVOS
II – TRATAMENTO POR FATORES
III – FLUXO DE CAIXA
IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
V – DOCUMENTOS
VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VIII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM ITAPEVI – SP		
Solicitante:	HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
Finalidade e Uso pretendido:	*Fair Value* para balizar a estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
Data de Referência:	Julho de 2020	
Endereço:	Rod. Cel. PM Nelson Tranches, 740	
Município:	Itapevi – SP	
Área de Terreno:	Não informado	
Área Privativa:	84.800,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)	
Tipologia do Imóvel:	Condomínio logístico	
Idade	4 anos (idade estimada)	
Estado de Conservação	Regular (C)	
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto *Fair Value*: Método da Capitalização da Renda	
Fair Value:	R$ 270.900.000,00 (Duzentos e setenta milhões e novecentos mil reais)	
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau I	*Fair Value*: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III	*Fair Value*: Não Aplicável

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7337b/2020 e seu primeiro aditivo, assinados nas datas de 22 de julho de 2020 e 28 de julho de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rod. Cel. PM Nelson Tranches- Itapevi – SP, para a data-base de julho de 2020 para HSI FII LOG I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa estimar o valor justo do referido imóvel localizado em Itapevi – SP, para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) o Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor justo do imóvel. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente para balizamento à estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor justo do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Locação e *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.[1]

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com o Cliente, na proposta acima referida, que não haveria vistoria ao imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia. Para fins de operações externas, a Colliers recomenda a atualização deste relatório com a realização de vistoria.

O Cliente entende, portanto, que quaisquer modificações porventura ocorridas no imóvel ou região, não foram consideradas neste trabalho, e que a avaliação considerou o estado físico da propriedade como idêntico ao apresentado nas fotografias tiradas e disponibilizadas pela Cliente, ficando a Colliers isenta de qualquer responsabilidade.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

[1] *Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*" – Red Book

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu o documento listado abaixo:

- *Rent Roll* – Itapevi, data-base julho de 2020.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área privativa
Rent Roll	84.800,00 m²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área privativa adotada: 84.800,00 m² conforme *Rent Roll*.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rod. Cel. PM Nelson Tranchesi, 740, Pitas
Cidade – Estado:	Itapevi – SP
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Baixo
Categoria de Uso Predominante:	Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial
Acessibilidade:	Boa

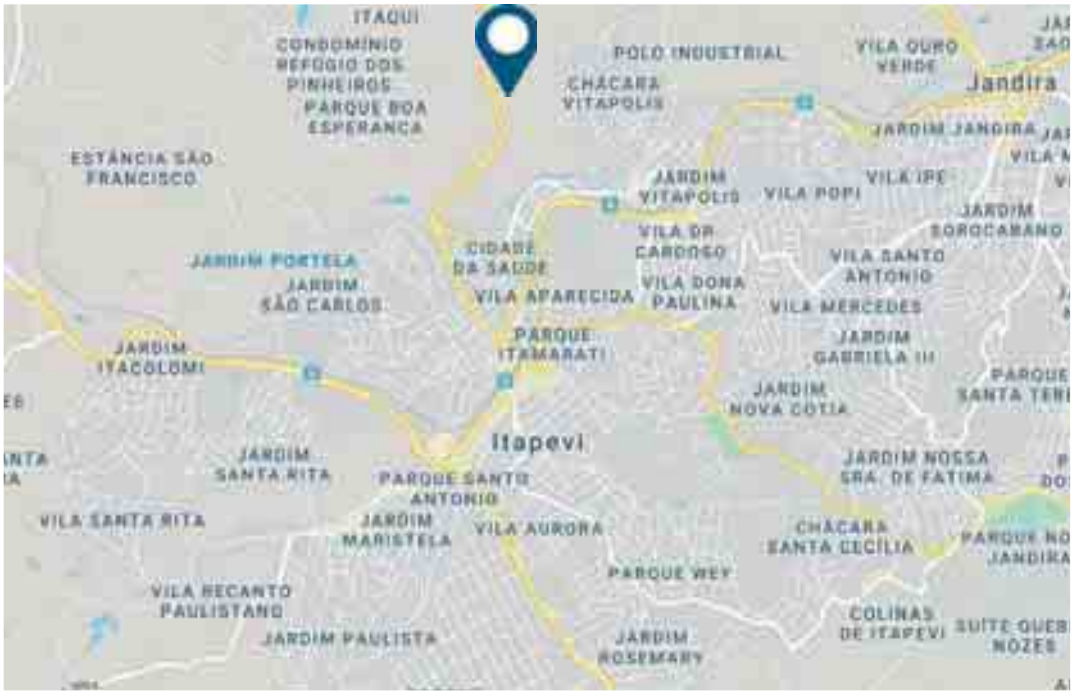


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*



FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – *FONTE: GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel avaliado se encontra em uma região de grande concentração de imóveis industriais de atividade logística de alto padrão e alta densidade, dessa forma, similares ao imóvel em estudo. Apesar da proximidade com bairros essencialmente residenciais de baixo padrão, a vocação da região é de atividades industriais, pea quantidade de atividades já instalada e pela proximidade com aFod. Presidente Castelo Branco.

A proximidade com a Rod. Presidente Castelo Branco (SF-280) é fundamental para estabelecimento de atividades logísticas na região. A via é uma das principais ligações da Região Metropolitana de São Paulo com demais municípios do interior paulista. AFod. Cel. PM Nelson Tranchesi, via de acesso imediato ao imóvel, faz a ligação com aRod. Presidente Castelo Branco (SF-280).

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, vias pavimentadas, porém com oferta restrita de transporte público e com pouca oferta de comércio e serviços.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	3 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na Rod. Cel. PM Nelson Tranchesi
Principais Vias de Acesso:	Rod. Cel. FM Nelson Tranchesi e Rod. Presidente Castelo Branco (SF-280)
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Imóveis industriais de grande porte e imóveis comerciais de âmbito local
Pontos de Destaque:	Rod. Presidente Castelo Branco (SF-280)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com a Lei Complementar nº 44/2008, que dispões sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Itapevi, a área onde se encontra o terreno está localizada em uma Zona de Uso Predominante Industrial I – ZUPII, conforme mapa abaixo:

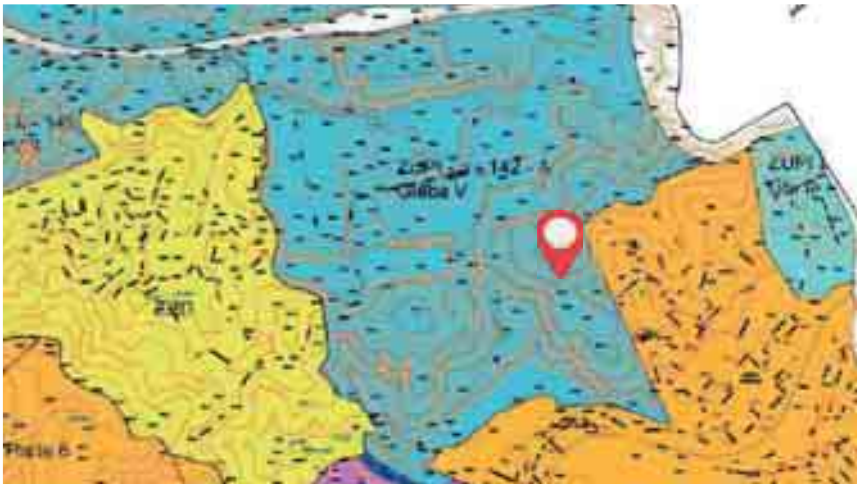


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE ITAPEVI - SP

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Não informado
Configuração:	Poligono irregular
Dimensão:	Não informado
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rod. Cel. PM Nelson Tranchesi
Topografia:	Inclinada
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Galpão industrial com utilização para fins logísticos
Área Privativa	84.800,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel possui área destinada a estacionamento.
Estrutura:	Estrutura de concreto pré-moldado
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Blocos de concreto com pintura e aço galvanizado
Esquadrias:	Alumínio e aço
Piso:	Piso de concreto reforçado na área de pátio
Paredes:	Blocos de concreto e divisórias em ambiente interno
Idade:	4 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US$ 1,00 para R$ 5,20, com previsão de R$ 5,05 e R$ 4,80 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,63%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 3% no primeiro e de 5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -6,50%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou 12 milhões de m² de inventário locado no 2T de 2020; com uma absorção bruta de 606 mil m², valor 66% maior, se comparado com os 365 mil m² absorvidos no primeiro trimestre. Este Indicador, somado ao aumento do inventário em 390 mil m², nos mostra que apesar de a constância na vacância em 17%, houve um aumento na procura pelo setor de condomínios logísticos.

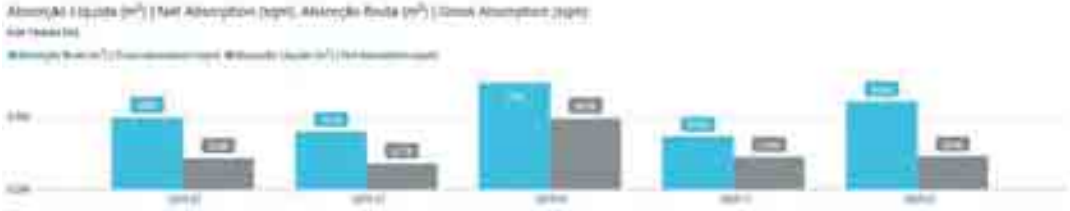
Já a absorção líquida – diferença entre locações e devoluções – registrou saldo positivo, 224 mil m². Sendo liderado por São Paulo com (248 mil m²) para o estado de Minas Gerais o crescimento foi tímido (6 mil m²). A respeito dos estados que se mantiveram neutros ou entregaram mais espaços do que ocuparam, mostrando assim um índice negativo, temos o estado da Bahia (neutro) e o estado do Paraná (-19 mil m²).

A taxa de vacância nacional permaneceu estável em relação ao trimestre anterior, 17%. Se comparado ao mesmo período de 2019, observa-se redução de 1 ponto percentual. As maiores taxas de vacância estão nos estados

Estas informações podem ser observadas no gráfico a seguir:







DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Mercado imobiliário local

Itapevi é um município da Microrregião de Osasco, situado na zona oeste da região metropolitana da cidade de São Paulo há cerca de 35 quilômetros da Praça da Sé. Sendo assim o município tem maior parte de sua população em área urbana.

A região de Itapevi vem cada vez mais recebendo novos empreendimentos logísticos de porte e classe diferente, naturalmente com valores de venda e locação acima dos valores fechados para o imóvel objeto deste relatório, uma vez que estes já atendem uma tendência de mercado com vãos livres maiores, pé direito maior, resistência de piso dentre outras, todas estas diferenças são tratadas pelos fatores reativos.

Os preços de locação de galpões na região variam entre R$ 5,98/m²/mês e R$ 24,00/m²/mês, variação essa ligada diretamente a localização do imóvel (principalmente proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, dentre outros aspectos.

Em relação ao imóvel sob estudo, pode-se destacar como pontos fortes, sua localização na região central, que conta com boa infraestrutura urbana, as dimensões do terreno e seu zoneamento que favorece à incorporação industrial com alto potencial construtivo, a exemplo do que já ocorre na região, e as frentes múltiplas para avenidas comerciais.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio – Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Prazo de Absorção para Venda:	36 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("*RICS*") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("*IVSC*"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que compõem o Anexo I – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e proporção de área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1.– Índices Locais, do Anexo VI– Tabelas para Avaliação do Anexo VII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I– Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I– Características da Via e do Grupo II– Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor co terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do avaliando}}\right)^{1/4} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do avaliando}}\right)^{1/8} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VI – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decima.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII– Tabelas para Avaliação.**

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.800,00 m²
Índice de Local:	186,60
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	4
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,959
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: R$ 19,06/m².mês

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas:

o Locatário:	Fresenius Kabi Brasil
o Área:	8.700 m²
o Início do Contrato:	01/01/2018
o Fim do Contrato:	01/06/2023
o Valor de Locação Acruado*:	R$ 19,04/m²/mês

o Locatário:	Ibratec Artes Gráficas
o Área:	4.600 m²
o Início do Contrato:	01/01/2019
o Fim do Contrato:	01/10/2033
o Valor de Locação Acruado*:	R$ 18,24/m²/mês

o Locatário:	Ibratec Artes Gráficas
o Área:	14.900 m²
o Início do Contrato:	01/11/2016
o Fim do Contrato:	01/10/2033

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

- Valor de Locação Acruado*: R$ 20,41/m²/mês

- Locatário: SICES Brasil
- Área: 25.200 m²
- Início do Contrato: 01/02/2019
- Fim do Contrato: 01/01/2025
- Valor de Locação Acruado*: R$ 18,70/m²/mês

- Locatário: Ativa Logística
- Área: 15.200 m²
- Início do Contrato: 01/08/2019
- Fim do Contrato: 01/07/2029
- Valor de Locação Acruado*: R$ 6,61/m²/mês até 02/09/2020
  R$ 16,91/m²/mês a partir de 02/10/2020

Vale ressaltar que existe uma área vaga de R$ 16.200 m², a qual será absorvida em até 3 meses a partir de novembro de 2020, conforme estimativas da Colliers.

Valor acruado: Valor de locação informado foi considerado como acruado.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: R$ 19,06/m²/mês
- Vacância entre Contratos: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Carência: 3 meses
- Crescimento Real: 1,50% ao ano

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- Despesas de Vacância

  Condomínio: R$ 3,35/m²/mês

  IPTU: R$ 0,39/m²/mês

- Comissão de Locação

  A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

  A pedido do solicitante, não foi considerada comissão de venda do ativo.

- Gestão de Locação

  De acordo com informações passadas pelo solicitante o custo de gestão de locação é de realização própria, de modo que este custo não impacta no fluxo de caixa do ativo.

- Fundo de Reposição de Ativo

  O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

  Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\textit{Terminal Cap Rate}}$$

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 *FAIR VALUE*

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo III.

Em números redondos:

Fair Value: R$ 270.900.000,00

(Duzentos e setenta milhões e novecentos mil reais)

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado de locação: R$ 19,06/m²/mês

***Fair Value*:** R$ 270.900.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo este principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

***Fair Value*: R$ 270.900.000,00**

(Duzentos e setenta milhões e novecentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 25 (vinte e cinco) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 12 de agosto de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Director

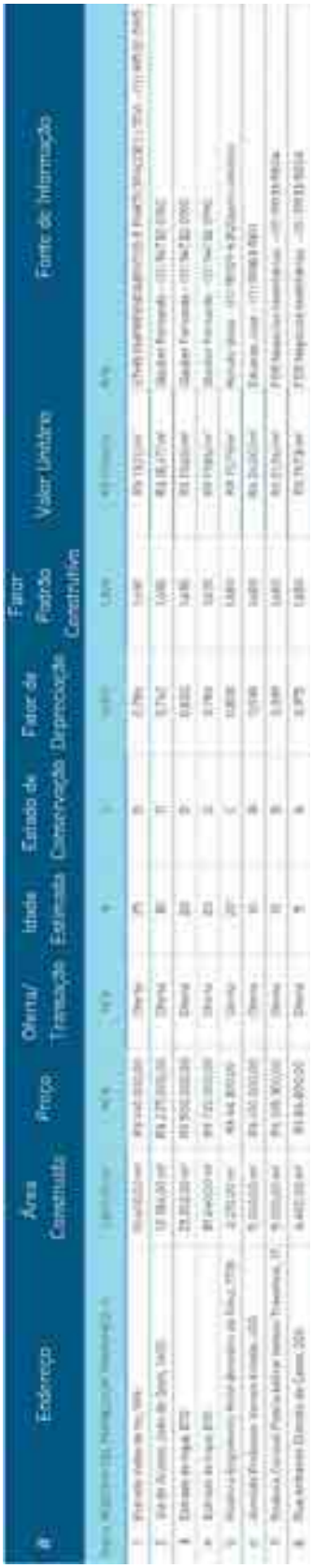
DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo I

Elementos Comparativos

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794



#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Ratio Constitutivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Localização aproximada dos comparativos:



DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo II

Tratamento por Fatores

Locação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (∑f - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	11.890	0,929	1,048	0,871	1,132	1,060	R$ 14,03/m²
2	16.620	0,929	1,270	0,871	1,176	1,246	R$ 20,71/m²
3	17.640	0,855	1,393	0,871	1,102	1,221	R$ 21,54/m²
4	17.880	0,855	1,457	0,871	1,132	1,303	R$ 23,30/m²
5	17.810	0,997	1,056	0,874	1,071	0,998	R$ 17,77/m²
6	21.600	0,929	1,136	0,874	1,013	0,952	R$ 20,56/m²
7	18.950	0,929	1,136	0,874	1,013	0,952	R$ 18,04/m²
8	17.750	0,929	1,136	0,874	0,996	0,911	R$ 16,17/m²

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	152,34
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	19,04
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	13,33
Limite Superior:	24,75
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	152,34
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	19,04

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
Tabela t (tc de Student):	1,415
Desvio-padrão (R$/m²):	3,1
Limite Inferior (R$/m²):	17,49
Limite Superior (R$/m²):	20,59

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% sea suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	14,03
Limite Superior (R$/m²):	23,51
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	16,19
Limite Superior (R$/m²):	21,90

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo III

Fluxo de Caixa

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

HSI - Itapevi

Fluxo de caixa com início em agosto de 2020

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita de locação										
Aluguel mínimo potencial	18.768.861	19.088.076	19.096.275	19.150.306	19.416.884	19.601.109	19.899.213	19.912.416	20.157.894	21.216.208
Turnover Vacância	-1.269.396	0	-165.140	0	-493.341	-202.625	0	-384.037	-315.831	-549.164
Carência	-926.316	0	-138.325	0	-382.339	-349.476	0	0	-140.098	-660.328
Total de Receita de Aluguel	**16.574.149**	**19.088.076**	**18.895.010**	**19.150.306**	**18.543.204**	**19.218.998**	**19.899.213**	**19.728.379**	**19.701.965**	**20.006.696**
Despesas operacionais										
Condomínio	223.110	0	28.174	0	61.697	54.270	0	29.145	49.277	64.420
IPTU	25.974	0	3.280	0	9.511	6.318	0	3.292	5.737	9.838
Gestão de Locação										
Total de despesas operacionais	**249.084**	**0**	**31.454**	**0**	**91.208**	**60.588**	**0**	**32.538**	**55.014**	**94.248**
Resultado operacional líquido	**16.325.065**	**19.088.076**	**18.773.556**	**19.150.306**	**18.451.996**	**19.158.410**	**19.899.213**	**19.695.841**	**19.646.951**	**19.912.448**
Despesas não operacionais										
FIRA	164.268	190.881	190.613	191.503	192.079	197.180	198.992	197.284	199.822	212.294
Comissão de Locação	306.772	0	170.834	0	509.786	332.635	0	0	186.797	880.438
Total de despesas não operacionais	**493.040**	**190.881**	**361.447**	**191.503**	**702.865**	**529.815**	**198.992**	**197.284**	**386.619**	**1.093.732**
Valor de Saída do Investimento										
Valor de Venda										268.682.828
Fluxo de caixa	**15.832.025**	**18.897.195**	**18.412.109**	**18.958.803**	**17.749.131**	**18.628.595**	**19.700.221**	**19.498.557**	**19.260.332**	**287.703.544**

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo IV

Especificação da Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados na tratamento	e	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	e	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fots e características observados pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	e	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	e	0,40 a 2,50 *a	

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

PONTUAÇÃO 8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Item	Atividade	Grau III		Grau II		Garu I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	x	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	x	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			**2**		**2**		**3**
Pontos			**6**		**4**		**3**

PONTUAÇÃO **13**

FUNDAMENTAÇÃO **Grau II**

Graus	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	17,49
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	20,59
Amplitude (R$/m²):	3,10
Média (R$/m²/mês):	19,04
Amplitude/Média:	16%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (MIN)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo V

Documentos

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Os documentos utilizados para avaliação do imóvel foram disponibilizados pela Cliente, conforme discriminado na seção 3 – **Documentação Recebida**, estando disponíveis para consulta quando necessário.

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Monthly Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ '000)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Itapevi/SP	8.7	Fresenius Kabi Brasil	19.04	166	Jan/2018 to Jun/2023	IGPM	January	Standard
	4.6	Ibratec Artes Gráficas	18.24	83.8	Jan/2019 to Oct/2033	IGPM	January	Standard
	14.9	Ibratec Artes Gráficas	20.41	305	Nov/2016 to Oct/2033	IGPM	May	Standard
	25.2	SICES Brasil	18.70	468	Feb/2019 to Jan/2025	IPCA	November	Standard
	15.2	Ativa Logística	17.00	257	Aug/2019 to Jul/2029	IGPM	August	Standard
	16.2	Vacant	16.20	-	-	-	-	-
S. Bernardo do Campo/SP	93.8	Via Varejo	10,4	976	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Betim/MG	25.5	Vacant	-	-	-	-	-	-
Total	204,1							

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Asset	GLA ('000 sqm)	Tenant	Rent (R$/sqm)	Monthly Rent (R$ mm)	Contract Period	Readjustment Index	Readjustment Month	Contract Type
Contagem/MG	92	Via Varejo	28.2	2595	Sep/2013 to Aug/2028	IPCA	September	Standard
	-	TNL PCS (Antenna Rent)	n.a.		Feb/2012 to May/2028	IGPM	February	Standard
S. J. dos Pinhais/PR	74.2	Via Varejo	9.75	723	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Santo André/SP	38	Pirelli	7.60	288	Jan/2018 to Dec/2023	IGPM	January	Standard
Arujá/SP	36	GPA	15	540	May/2019 to Apr/2029	IPCA	May	Standard
	39.5	Comercial Esperança	22,5	750	Apr/2014 to Mar/2034	IGPM	April	Standard
	6.5	Trouw Nutrition	18,1	118	Mar/2017 to Mar/2022	IGPM	April	Standard
	22.7	Lojas Renner	19,5	443	May/2017 to May/2022	IGPM	February	Standard
	2.7	Mainetti	22,8	62	Sep/2017 to Aug/2020	IGPM	September	Standard
	18,6	GPA	15	279	Sep/2019 to Apr/2025	IGPM	May	Standard
	10,9	GPA	13,1	143	May/2020 to Apr/2025	IGPM	September	Standard
	2,7	Mainetti	19	51	Aug/2019 to July/2022	IGPM	August	Standard
Camaçari	67.1	Via Varejo	10,2	687	Jun/2010 to Jun/2030	IPCA	June	Non-Standard
Total	410.9	-			-	-	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade especifica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VII

Tabelas para Avaliação

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - BAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletária	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificaçãosem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Tabela 7 – Fator k

Idade em anos	Escrito de Conservação: Ex								Idade em anos	Escrito de Conservação: Ex							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,50%	2,50%	5,00%	10,00%	22,50%	32,50%	75,00%		0,00%	0,50%	2,50%	5,00%	10,00%	22,50%	32,50%	75,00%
0	1,0000	0,9968	0,9746	0,9491	0,8990	0,7683	0,6942	0,2981	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5852	0,5626	0,4998	0,4616	0,2615
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9446	0,8948	0,7646	0,6906	0,2966	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5753	0,5532	0,4913	0,4540	0,2571
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9397	0,8906	0,7610	0,6872	0,2951	53	0,5948	0,5929	0,5796	0,5655	0,5438	0,4829	0,4463	0,2528
3	0,9848	0,9816	0,9597	0,9349	0,8863	0,7577	0,6839	0,2937	54	0,5850	0,5832	0,5699	0,5561	0,5345	0,4745	0,4387	0,2486
4	0,9798	0,9767	0,9546	0,9300	0,8820	0,7541	0,6807	0,2922	55	0,5757	0,5739	0,5608	0,5471	0,5259	0,4669	0,4312	0,2445
5	0,9747	0,9718	0,9495	0,9252	0,8777	0,7505	0,6775	0,2908	56	0,5663	0,5646	0,5518	0,5383	0,5175	0,4595	0,4240	0,2405
6	0,9698	0,9669	0,9448	0,9204	0,8734	0,7469	0,6743	0,2894	57	0,5571	0,5554	0,5428	0,5296	0,5092	0,4522	0,4169	0,2365
7	0,9649	0,9620	0,9400	0,9157	0,8691	0,7433	0,6711	0,2880	58	0,5480	0,5463	0,5339	0,5209	0,5010	0,4450	0,4099	0,2326
8	0,9600	0,9572	0,9353	0,9111	0,8648	0,7398	0,6680	0,2866	59	0,5390	0,5374	0,5251	0,5123	0,4929	0,4379	0,4029	0,2287
9	0,9551	0,9524	0,9306	0,9066	0,8606	0,7363	0,6649	0,2852	60	0,5300	0,5285	0,5163	0,5038	0,4849	0,4309	0,3960	0,2249
10	0,9503	0,9476	0,9260	0,9021	0,8564	0,7328	0,6618	0,2838	61	0,5209	0,5195	0,5076	0,4952	0,4768	0,4238	0,3892	0,2211
11	0,9454	0,9429	0,9213	0,8975	0,8522	0,7293	0,6587	0,2824	62	0,5119	0,5106	0,4988	0,4867	0,4688	0,4168	0,3824	0,2173
11	0,9406	0,9381	0,9167	0,8929	0,8480	0,7258	0,6556	0,2810	63	0,5029	0,5017	0,4901	0,4782	0,4608	0,4097	0,3757	0,2135
12	0,9358	0,9334	0,9121	0,8884	0,8439	0,7223	0,6525	0,2796	64	0,4940	0,4928	0,4814	0,4697	0,4528	0,4026	0,3690	0,2097
13	0,9310	0,9286	0,9075	0,8838	0,8397	0,7188	0,6494	0,2782	65	0,4852	0,4840	0,4727	0,4612	0,4448	0,3956	0,3624	0,2059
14	0,9262	0,9239	0,9029	0,8793	0,8356	0,7153	0,6463	0,2768	66	0,4765	0,4753	0,4641	0,4528	0,4369	0,3886	0,3559	0,2022
15	0,9215	0,9192	0,8983	0,8748	0,8315	0,7118	0,6432	0,2755	67	0,4678	0,4667	0,4556	0,4445	0,4290	0,3816	0,3494	0,1986
16	0,9167	0,9145	0,8937	0,8703	0,8274	0,7083	0,6402	0,2741	68	0,4593	0,4582	0,4472	0,4363	0,4212	0,3746	0,3430	0,1950
17	0,9120	0,9098	0,8892	0,8658	0,8233	0,7048	0,6372	0,2728	69	0,4508	0,4497	0,4389	0,4282	0,4134	0,3677	0,3366	0,1914
18	0,9073	0,9052	0,8846	0,8614	0,8192	0,7013	0,6342	0,2715	70	0,4424	0,4414	0,4307	0,4202	0,4057	0,3608	0,3303	0,1878
19	0,9026	0,9005	0,8801	0,8570	0,8151	0,6978	0,6312	0,2702	71	0,4341	0,4331	0,4226	0,4123	0,3980	0,3540	0,3240	0,1843
20	0,8980	0,8959	0,8756	0,8526	0,8110	0,6943	0,6282	0,2689	72	0,4259	0,4249	0,4146	0,4044	0,3904	0,3472	0,3178	0,1808
21	0,8934	0,8913	0,8711	0,8483	0,8069	0,6908	0,6252	0,2676	73	0,4178	0,4168	0,4066	0,3966	0,3829	0,3405	0,3116	0,1774
22	0,8888	0,8868	0,8667	0,8441	0,8028	0,6873	0,6222	0,2663	74	0,4098	0,4088	0,3988	0,3889	0,3754	0,3339	0,3055	0,1740
23	0,8843	0,8823	0,8623	0,8399	0,7987	0,6839	0,6192	0,2650	75	0,4018	0,4009	0,3911	0,3813	0,3680	0,3273	0,2994	0,1707
24	0,8798	0,8778	0,8579	0,8357	0,7947	0,6805	0,6163	0,2637	76	0,3940	0,3931	0,3834	0,3738	0,3607	0,3208	0,2934	0,1674
25	0,8753	0,8734	0,8536	0,8315	0,7907	0,6772	0,6134	0,2624	77	0,3863	0,3854	0,3758	0,3664	0,3535	0,3144	0,2875	0,1642
26	0,8709	0,8690	0,8493	0,8274	0,7868	0,6740	0,6105	0,2611	78	0,3787	0,3778	0,3684	0,3591	0,3464	0,3081	0,2817	0,1610
27	0,8665	0,8647	0,8451	0,8233	0,7829	0,6708	0,6077	0,2598	79	0,3712	0,3703	0,3611	0,3520	0,3394	0,3018	0,2760	0,1579
28	0,8622	0,8604	0,8409	0,8192	0,7791	0,6677	0,6049	0,2586	80	0,3638	0,3630	0,3539	0,3450	0,3326	0,2957	0,2704	0,1548
29	0,8580	0,8562	0,8368	0,8152	0,7753	0,6646	0,6021	0,2573	81	0,3565	0,3557	0,3468	0,3381	0,3259	0,2897	0,2649	0,1518
30	0,8538	0,8520	0,8327	0,8112	0,7716	0,6616	0,5993	0,2561	82	0,3493	0,3485	0,3398	0,3312	0,3193	0,2838	0,2595	0,1488
31	0,8496	0,8479	0,8287	0,8073	0,7680	0,6585	0,5966	0,2549	83	0,3422	0,3414	0,3329	0,3244	0,3128	0,2780	0,2542	0,1459
32	0,8455	0,8438	0,8247	0,8034	0,7644	0,6555	0,5939	0,2537	84	0,3352	0,3345	0,3261	0,3178	0,3064	0,2723	0,2490	0,1430
33	0,8414	0,8397	0,8208	0,7996	0,7608	0,6525	0,5912	0,2525	85	0,3283	0,3276	0,3195	0,3114	0,3002	0,2667	0,2439	0,1402
34	0,8373	0,8357	0,8169	0,7958	0,7573	0,6496	0,5885	0,2513	86	0,3215	0,3208	0,3129	0,3051	0,2941	0,2612	0,2388	0,1374
35	0,8333	0,8317	0,8130	0,7921	0,7538	0,6467	0,5859	0,2502	87	0,3148	0,3141	0,3064	0,2988	0,2880	0,2557	0,2338	0,1346
36	0,8293	0,8277	0,8092	0,7884	0,7503	0,6438	0,5833	0,2490	88	0,3081	0,3075	0,3000	0,2926	0,2820	0,2503	0,2288	0,1319
37	0,8253	0,8238	0,8054	0,7848	0,7469	0,6409	0,5807	0,2479	89	0,3016	0,3010	0,2936	0,2864	0,2761	0,2450	0,2239	0,1292
38	0,8214	0,8199	0,8017	0,7812	0,7435	0,6381	0,5782	0,2468	90	0,2952	0,2946	0,2874	0,2803	0,2703	0,2398	0,2191	0,1266
39	0,8176	0,8161	0,7980	0,7777	0,7402	0,6353	0,5758	0,2457	91	0,2890	0,2884	0,2813	0,2744	0,2646	0,2347	0,2144	0,1240
40	0,8138	0,8123	0,7944	0,7742	0,7369	0,6326	0,5734	0,2446	92	0,2829	0,2823	0,2754	0,2686	0,2590	0,2297	0,2098	0,1215
41	0,8100	0,8086	0,7908	0,7708	0,7336	0,6299	0,5711	0,2435	93	0,2769	0,2763	0,2696	0,2629	0,2535	0,2248	0,2053	0,1190
42	0,8063	0,8049	0,7872	0,7674	0,7303	0,6272	0,5688	0,2424	94	0,2710	0,2704	0,2638	0,2573	0,2481	0,2199	0,2008	0,1166
43	0,8026	0,8013	0,7837	0,7640	0,7271	0,6245	0,5666	0,2413	95	0,2651	0,2646	0,2581	0,2517	0,2427	0,2151	0,1964	0,1142
44	0,7990	0,7977	0,7802	0,7607	0,7239	0,6218	0,5644	0,2402	96	0,2593	0,2588	0,2524	0,2461	0,2374	0,2104	0,1921	0,1117
45	0,7954	0,7941	0,7768	0,7574	0,7208	0,6191	0,5622	0,2391	97	0,2536	0,2531	0,2468	0,2406	0,2321	0,2057	0,1878	0,1093
46	0,7919	0,7906	0,7734	0,7541	0,7176	0,6164	0,5600	0,2380	98	0,2480	0,2475	0,2413	0,2352	0,2269	0,2011	0,1836	0,1069
47	0,7884	0,7872	0,7700	0,7508	0,7145	0,6137	0,5578	0,2369	99	0,2424	0,2419	0,2358	0,2298	0,2217	0,1965	0,1794	0,1045
48	0,7850	0,7838	0,7667	0,7476	0,7114	0,6110	0,5556	0,2358	100	0,2369	0,2364	0,2304	0,2245	0,2166	0,1920	0,1753	0,1021
49	0,7816	0,7804	0,7634	0,7444	0,7083	0,6083	0,5534	0,2347									
50	0,7782	0,7771	0,7602	0,7413	0,7053	0,6057	0,5512	0,2337									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Anexo VIII

Declaração

DocuSign Envelope ID: 85484DD7-B404-4E9E-A7DE-64496DFCF794

Ref: Avaliação do imóvel na Fod. Cel. PM Nelson Tranches– Itapevi – SP

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Não houve vistoria do imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.