

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 40.041.711/0001-29

Oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), de inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("Cotas") da 2ª (segunda) emissão (respectivamente, "Oferta" e "Emissão" ou "2ª Emissão") do MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) na Data de Liquidação (conforme abaixo definido), sendo que referido valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando a Oferta o valor de, inicialmente:

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas Nº  - Código de Negociação das Cotas na B3: MGLG11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística



O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e está inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29, 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), e cuja carteira de investimentos ("Carteira") é gerida pela MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada empresária devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, sob a categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39 ("Gestor"). A constituição do Fundo foi aprovada conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, datado de 27 de novembro de 2020, o qual aprovou o regulamento do Fundo, alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do regulamento do Fundo é datada de 18 de maio de 2021 ("Regulamento"). A Oferta foi aprovada por meio do "Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 13 de maio de 2021, conforme retificado pelo "Instrumento de Retificação do Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 7 de junho de 2021 ("Ato do Administrador"). O Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido) foi aprovado pelos atuais Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral realizada em 27 de maio de 2021, nos termos do Regulamento ("AGC 2ª Emissão") e, em conjunto com o Ato do Administrador, os "Instrumentos de Aprovação da Oferta".

A Oferta será coordenada e liderada pela GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), com a participação do BANCO GENIAL S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Banco Genial") ou, quando mencionado em conjunto com os demais coordenadores que vierem a aderir ao Contrato de Distribuição por meio dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, "Coordenadores Convidados" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta".

OFERTA	PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO (R\$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)***
Por nova Cota da 2ª Emissão	100,00	4,26
Volume Total*	200.000.000,00	8.360.000,00

* Sem considerar as Cotas do Lote Adicional de Cotas.

** O valor do Preço de Integralização das Cotas da 2ª Emissão, observado que tal valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária.

*** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária.

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento e conforme aprovado nos Instrumentos de Aprovação da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,262% (quatro inteiros e duzentos e sessenta e dois milésimos por cento) sobre o valor unitário de cada nova Cota, isto é, de R\$ 4,26 (quatro reais e vinte e seis centavos) por Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos itens "(a) e (b)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) e (g)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo ("Taxa de Distribuição Primária").

A quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalentes, em conjunto, a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Liquidação, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 49 A 65.

Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas do Fundo ("Cotistas") também poderão estar sujeitos. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador ou do Gestor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

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 do Regulamento relativas ao objetivo 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.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 4 de maio de 2021.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM  DE  DE 2021, SOB O Nº , NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

AS COTAS DA OFERTA SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

A concessão do registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador ou das Cotas a serem distribuídas.

O FUNDO E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS AO RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES. NESSE SENTIDO, O REGULAMENTO PREVÊ QUE ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E OS PRESTADORES DE SERVIÇO OU ENTRE O FUNDO E O GESTOR DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA DA ASSEMBLEIA GERAL, CONFORME LISTADOS NO ARTIGO 34, §1º, DA INSTRUÇÃO CVM 472. DESTA FORMA, CASO VENHA EXISTIR ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E ESTES SEJAM APROVADOS EM ASSEMBLEIA GERAL, RESPEITANDO OS QUÓRUNS DE APROVAÇÃO ESTABELECIDOS, ESTES PODERÃO SER IMPLANTADOS, MESMO QUE NÃO OCORRA A CONCORDÂNCIA DA TOTALIDADE DOS COTISTAS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" CONFORME PÁGINA 65 DESTES PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 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.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Tributação - Regras de Tributação do Fundo", a partir da página 99 deste Prospecto.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão (conforme definido abaixo), que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, dos fatores de riscos aos quais o Fundo e, consequentemente, o Cotista está sujeito, bem como da Taxa de Administração (conforme abaixo definido), da Taxa de Distribuição primária e das demais despesas devidas pelo Fundo.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador e/ou às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

GESTOR

ADMINISTRADOR

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL



COORDENADORES CONVIDADOS



A data deste Prospecto é de 24 de junho de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, (ABAIXO DEFINIDO), SEJA POR VIA FÍSICA OU ELETRÔNICA, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO À TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR E ÀS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

TRATA-SE DE PROSPECTO PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS 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.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO, NOS LIMITES LEGAIS, AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA OU ORDEM DE INVESTIMENTO, CONFORME O CASO, JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR OU 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.

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

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

EVENTUAL RENTABILIDADE ALVO PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO **ANEXO V** A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)	24
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	25
Características da Oferta.....	27
A Oferta	27
Direito de Preferência	27
Procedimentos da Oferta	27
Boletim de Subscrição	27
Alocação de Cotas	28
Oferta Não Institucional.....	28
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	30
Oferta Institucional	30
Critério de Rateio da Oferta Institucional	31
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta	31
Suspensão e Cancelamento da Oferta.....	32
Distribuição Parcial	32
Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Montante Mínimo	33
Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo.....	33
Taxa de Distribuição Primária	34
Público-Alvo	34
Pessoas Vinculadas.....	34
Período de Colocação.....	34
Subscrição e Integralização das Cotas.....	34
Negociação das Cotas	35
Inadequação de Investimento	35
Regime de Distribuição das Cotas.....	35
Consórcio de Distribuição	35
Registro da Oferta	35
Publicação de Informações sobre a Oferta.....	35
Estudo de Viabilidade e Laudos de Avaliação	36
Destinação dos Recursos	36
Descrição dos Imóveis	37
Imóvel Itambé.....	37
Imóvel Ceratti	38
Imóvel Magna.....	38
Imóvel Supermarket	39
Imóvel Resende	40
Cenário I - Caso seja captado o Volume Total da Oferta	41
Cenário II - Caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição integral do Lote Adicional de Cotas.....	41
Cenário III - Em caso de Distribuição Parcial - Montante Mínimo da Oferta	41
Termos e Condições Esperados para a Compra e Venda dos Imóveis.....	42
Cronograma indicativo da Oferta	43
Demonstrativo do Custo da Oferta.....	44
Custo da Oferta no Caso de Colocação Somente do Montante Mínimo.....	45
Contrato de Distribuição.....	45
Formador de Mercado.....	45
Outras Informações	45
Ambiente de Negociação	47
Considerações sobre estimativas e declarações futuras	47
3. FATORES DE RISCO	49
Risco de a oferta não atingir o montante mínimo	51
Riscos de mercado	51
Riscos de alteração da legislação aplicável ao fundo e/ou aos cotistas	51
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento ...	52

Risco de sinistro	52
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos em seguros contratados pelo fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros	52
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos imóveis pelo poder público	53
Risco de atrasos e/ou não conclusão de obras em imóveis	53
Risco do incorporador / construtor	53
Risco de aumento dos custos de construção ou manutenção	53
Risco de vacância	53
Risco de alteração de zoneamento	54
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	54
Riscos ambientais	54
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis	54
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	55
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis	55
Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário	55
Risco de vacância, rescisão dos contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor de aluguel	56
Riscos diversos relativos à aquisição dos imóveis	56
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	56
Riscos de despesas extraordinárias	57
Falências ou insolvências de locatários podem afetar negativamente a receita de aluguéis gerada pelos imóveis e os cotistas podem ser chamados a arcar com despesas do Fundo	57
Locatários podem não pagar multas, penalidades e/ou indenizações devidas ao Fundo em caso de rescisão antecipada dos contratos de locação, o que pode afetar negativamente os resultados financeiros do Fundo	57
Risco relativo a fatores macroeconômicos relevantes	57
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado	58
Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento	58
Riscos do uso de derivativos	58
Riscos de concentração da carteira	58
Riscos do prazo	58
Risco de crédito	59
Risco relacionado às garantias atreladas a Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos	59
Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias	59
Risco inerente à cobrança dos Ativos e possibilidade de perda do capital investido	59
Risco de desenquadramento	59
Risco de não concretização da Oferta das Cotas (e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes), cancelamento de ordens de subscrição e investimento por Pessoas Vinculadas	60
Risco relativo às novas emissões de Cotas	60
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral	60
Risco de governança	60
Risco tributário	61
Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG	62
Risco relativo à liquidez reduzida das Cotas	62
Risco relativo à concentração e pulverização	62
Risco inerente à inexistência de garantia de eliminação de riscos	62
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos	63
Risco operacional	63
Risco inerente à classe única de Cotas	63
Risco inerente ao valor de mercado das Cotas	63
Risco da possibilidade de devolução de valores ao Investidor sem qualquer remuneração/acréscimo	63

O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação são baseados em considerações sobre eventos futuros e projeções de desempenho revelar imprecisas	63
Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	64
Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros	64
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções	64
Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta	65
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto	65
Risco de conflito de interesses	65
Risco de diluição	65
Riscos relacionados à pandemia da COVID-19	65

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO..... 67

Base legal.....	69
Constituição e prazo de duração	69
Público-Alvo do Fundo	69
Administração	69
Gestão	69
Substituição do Administrador e do Gestor	70
Custódia, tesouraria, controladoria e escrituração	71
Demonstrações Financeiras e Auditoria	71
Emissões anteriores de Cotas do Fundo	71
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão	71
Objetivos do Fundo e Política de Investimentos	72
Características das Cotas do Fundo	73
Negociação	74
Resgate, amortização das Cotas, distribuição de resultados e reserva de contingência	74
Assembleia Geral	75
Dissolução e liquidação do Fundo	78
Taxa de Administração	79
Encargos do Fundo	80
Publicidade e divulgação de informações sobre o Fundo	80
Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo	81
Riscos de liquidez	81
Riscos de mercado	81
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	81
Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário	81
Risco inerente à inexistência de garantia de eliminação de riscos	82
Política de Exercício do Direito de Voto	82
Litígios	82

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)..... 84

5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS COORDENADORES DA OFERTA 85

Administrador	87
Gestor	87
Coordenador Líder	88

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 91

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor	93
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	93
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder	93
Relacionamento entre o Administrador e o Banco Genial	93
Relacionamento entre o Gestor e o Banco Genial	93
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Genial	93
Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente	93

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente	94
Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente	94
Relacionamento entre o Banco Genial e o Auditor Independente.....	94
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador	94
Relacionamento entre o Gestor e o Escriturador	94
Relacionamento entre o Banco Genial e o Escriturador.....	94
Relacionamento entre o Escriturador e o Auditor Independente	94
7. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	95
Administrador	97
Gestor	97
Auditor Independente	97
Coordenador Líder	97
Coordenadores Convidados	97
Comissão de Valores Mobiliários - CVM.....	98
Ambiente de Negociação	98
Assessor Legal	98
8. TRIBUTAÇÃO.....	99
Imposto sobre a Renda (IR)	101
IOF/Títulos.....	101
IOF/Câmbio	102
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	102
ANEXOS	105
ANEXO I - Declaração do Administrador, nos Termos da Instrução CVM nº 400	107
ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder, nos Termos da Instrução CVM nº 400	111
ANEXO III - Ato do Administrador que Aprovou a Oferta.....	115
ANEXO IV - Regulamento do Fundo	185
ANEXO V - Estudo de Viabilidade	241
ANEXO VI - Laudos de Avaliação	255
ANEXO VII - Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472	551



1. INTRODUÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador	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 CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001 42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
AGC 2ª Emissão	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 27 de maio de 2021, por meio da qual foi aprovada pela totalidade dos atuais Cotistas do Fundo (i) o Valor de Emissão por Cota; (ii) a expressa renúncia aos respectivos direitos de preferência dos referidos Cotistas para a subscrição de Cotas no âmbito da Emissão; e (iii) a ratificação da autorização ao Administrador para a celebração, em nome do Fundo, do <i>“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças”</i> , datado de 29 de abril de 2021, celebrado com o RBR LOG – Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.705.463/0001-33, representado por sua administradora, a BRL Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., também administradora do Fundo, situação que configura potencial conflito de interesses nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM nº 472.
Anúncio de Encerramento	O anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, 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 29 da Instrução CVM nº 400.
Anúncio de Início	O anúncio informando acerca do início da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, a ser publicado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
Ativos Financeiros	Significam títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555.
Ativos Imobiliários	Significa (i) os Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre tais Imóveis Alvo; (ii) ações ou quotas de SPE; (iii) cotas de FII; e (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.
Ato do Administrador	Significa o <i>“Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , datado de 13 de maio de 2021, por meio do qual a Oferta foi aprovada, conforme retificado pelo



	<i>“Instrumento de Retificação do Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, datado de 7 de junho de 2021.</i>
Auditor Independente	Significa a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121, torre 4, Cidade Monções, CEP 04571-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, ou qualquer empresa de auditoria independente credenciada na CVM contratada para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
B3	É a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade por ações com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas do Fundo pelo Investidor.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Contrato de Distribuição	O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Segunda Emissão do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e os Coordenadores da Oferta.
Contrato de Gestão	O contrato de prestação de serviços de gestão da Carteira, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor.
Coordenador Líder	É a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Coordenadores Convidados	BANCO GENIAL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 e demais instituições que vierem aderir ao Contrato de Distribuição por meio dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.





Coordenadores da Oferta	O Coordenador Líder e os Coordenadores Convidados, considerados conjuntamente.
Corretoras Contratadas	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta para auxiliarem na distribuição das Cotas da 2ª Emissão, mediante celebração direta com o Coordenador Líder de um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Significam certificados de recebíveis imobiliários.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
CVM	É a Comissão de Valores Mobiliários.
Custodiante	É o Administrador.
Data de Liquidação	Significa a data de liquidação dos Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento realizadas por Investidores no âmbito da Oferta, conforme indicada no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto.
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.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III, da Instrução CVM nº 400.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
Formador de Mercado	O Fundo poderá contratar Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado para as Cotas, com a finalidade de realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas negociadas na B3 no mercado secundário, nos termos das normas aplicáveis. Caso haja a contratação do Formador de Mercado pelo Fundo, a manutenção, pelo Fundo, dos serviços de formação de mercado não será obrigatória. É vedado ao administrador, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.
Fundo	MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
Gestor	É a MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada empresária devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, sob a categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 01452-



	000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo.
Imóveis	O Imóvel Resende, o Imóvel Itambé, o Imóvel Ceratti, o Imóvel Supermarket e o Imóvel Magna, quando referidos em conjunto, a serem adquiridos pelo Fundo mediante utilização dos recursos decorrentes da Oferta.
Imóveis Alvo	Significam bens imóveis do segmento logístico ou industrial em geral, prontos ou pendentes de desenvolvimento, localizados em todo território nacional.
Imóvel Ceratti	Imóvel comercial localizado na Via Miguel Melhado Campos, km 79,50, na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 589 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.
Imóvel Itambé	Imóvel comercial localizado na Rua Jerônimo Teles Junior nº 54, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 19.797 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Imóvel Magna	Imóvel comercial localizado na Via Miguel Melhado Campos, km 79,50, Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 428 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.
Imóvel Resende	Imóvel comercial localizado na Rua Projetada nº 301, na Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 32.271 do Cartório do 2º Ofício - Serviço Notarial e Registral de Resende/RJ.
Imóvel Supermarket	Imóvel comercial localizado na Estrada Rio D'Ouro nº 800, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 20734-2AR-1 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Escriturador	É o Administrador, na qualidade de responsável pela escrituração das Cotas.
Instituição Financeira Autorizada	Significa qualquer uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores da Oferta e as Corretoras Contratadas.
Instrução CVM nº 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 505	Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrumentos de Aprovação da Oferta	O Ato do Administrador e a AGC 2ª Emissão, quando referidas em conjunto.

Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, carteira administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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 de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação a clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
Laudos de Avaliação	Para os fins do artigo 10, §1º, inciso II, da Instrução CVM nº 472, o Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, contratou empresa avaliadora para a elaboração dos laudos de avaliação relativos aos Imóveis descritos na seção “Termos e Condições da Oferta - Descrição dos Imóveis” na página 37 deste Prospecto. Os laudos de avaliação constam no Anexo VI deste Prospecto.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Lei nº 6.385/76	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações, que disciplina o mercado de valores mobiliários brasileiro.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, que entre outras matérias, dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, que trata, entre outras matérias, do imposto de renda relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, que trata, entre outras matérias, do imposto de renda relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII.
LH	Letra Hipotecária.

Lote Adicional de Cotas	Lote adicional de Cotas que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida, conforme o artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400. Deste modo, o Lote Adicional corresponderá a até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Liquidação, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Montante Mínimo	O montante mínimo de subscrição de Cotas no contexto da Oferta, de 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já considerando a taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação. A Oferta poderá ser encerrada mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja subscrição de Cotas totalizando ao menos o Montante Mínimo. Caso ao final do Período de Colocação não seja subscrito pelo menos o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, e os valores integralizados por cada um dos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas e deduzido dos valores despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre tais aplicações, devolvidos ao Investidor, mediante crédito em conta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta. As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral.
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Institucional”, na página 30 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Não Institucional”, na página 28 deste Prospecto.
Outros Ativos	Significa (a) letras de crédito imobiliário de emissão de 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 do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável; (b) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s; (d) CRI, que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (x) classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em imóveis logísticos, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis logísticos; ou (y) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando



	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; e (e) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terreno.
País	República Federativa do Brasil.
Patrimônio Líquido	O patrimônio líquido do Fundo, que corresponde à soma algébrica do disponível com o valor de mercado de todos os ativos integrantes da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Pedidos de Reserva	São os pedidos de reserva, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Montante Mínimo da Oferta, a serem celebrados por Investidores Não Institucionais interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva.
Período de Colocação	Período de até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, durante o qual as Instituições Participantes da Oferta irão receber os Boletins de Subscrição.
Período de Reserva	O período de reserva de Cotas indicado no quadro constante do Cronograma Indicativo da Oferta, na página 43 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Para todos os fins, consideram-se “Pessoas Vinculadas” (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VIII do Regulamento.





Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo é indeterminado.
Preço de Integralização	O Preço de Integralização é de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da 2ª Emissão, conforme aprovado por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, observado que tal valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária. O Preço de Integralização poderá ser atualizado no Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme fixado por novo ato do Administrador previamente à divulgação do referido Anúncio de Início.
Procedimento de Coleta de Intenções	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos. O procedimento de coleta de intenções de investimento terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume) dos Investidores da Oferta por Cotas e será realizado para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, com base no parâmetro acima, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do Regulamento é datada de 18 de maio de 2021.
Resolução CMN nº 4.373	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e posteriores alterações, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente nos mercados financeiro e de capitais brasileiro.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Segunda Emissão ou 2ª Emissão	A segunda emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Capítulo III do Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	A taxa de distribuição primária devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,262% (quatro inteiros e duzentos e sessenta e dois milésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Cota, isto é, de R\$ 4,26 (quatro reais e vinte e seis centavos) por Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para



	atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos itens “(a) e (b)” acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens “(a) a (g)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
Termo de Adesão	Termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, mediante o qual os Investidores irão declarar a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestar ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo, dentre outras disposições.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Coordenadores Convidados, pelas Corretoras Contratadas, representados pela B3 e/ou diretamente junto ao Coordenador Líder, para formalizar a adesão destas ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.
Valor Mínimo de Investimento	A subscrição inicial mínima no Fundo, por Investidor, será de 1 (uma) Cota, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 100,00 (cem reais), já inclusa a Taxa de Distribuição Primária, e salvo se ao final do Período de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas, observado o disposto no Regulamento e na seção “Características da Oferta — Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo” deste Prospecto. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Investidor poderá subscrever um montante de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento, sendo certo que o Valor Mínimo de Investimento não se aplica à negociação das Cotas no mercado secundário.
Volume Total da Oferta	Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional de Cotas; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, sendo que referido valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária.



RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Quantidade de Cotas e Valor Total da Oferta	Inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, equivalentes a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), já considerando a Taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional de Cotas.
Valor de Emissão por Cota	O valor de emissão por Cota aplicável na Data de Liquidação será o Preço de Integralização equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da 2ª Emissão, o qual já considera a Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 4,26 (quatro reais e vinte e seis centavos), conforme aprovado por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta.
Lote Adicional de Cotas	Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta. A colocação do Lote Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços. Deste modo, o Lote Adicional corresponderá a até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Liquidação, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Instrumentos de Aprovação da Oferta	O Ato do Administrador e a AGC 2ª Emissão, quando referidas em conjunto.
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
Coordenadores Convidados	BANCO GENIAL S.A. e demais instituições que vierem aderir ao Contrato de Distribuição por meio dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Gestor	MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. , acima qualificado.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, em mercado de balcão não organizado, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei no 6.385/76.
Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas	A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que caso haja fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.





	Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observadas as disposições deste Prospecto. A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os montantes recebidos na integralização de Cotas, no âmbito da Oferta, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, observada a Política de Investimento. Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.
Direitos e restrições das Cotas	As Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições com relação a cada Cota subscrita atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto. Os Cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas cotas que sejam emitidas pelo Fundo após a 2ª Emissão, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, nos termos do Regulamento, desde que tenha posição na data de assembleia que aprovar a nova emissão de cotas. Os Cotistas não terão direito de preferência na subscrição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao subscrever as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.
Montante Mínimo	O montante mínimo de subscrição de Cotas no contexto da Oferta, de 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já considerando a taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação. A Oferta poderá ser encerrada mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja subscrição de Cotas totalizando ao menos o Montante Mínimo. Caso ao final do Período de Colocação não seja subscrito pelo menos o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, e os valores integralizados por cada um dos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas e deduzido dos valores despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre tais aplicações, devolvidos ao Investidor, mediante crédito em conta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta. As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e, observado o



	procedimento operacional da B3, o Investidor pode, no ato de adesão à Oferta, condicionar sua participação na Oferta à colocação (i) do Valor Total da Oferta; (ii) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(ii)” anterior deverá indicar o desejo de subscrever: (a) o total das Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (a) acima, nos termos do descrito na subseção “Distribuição Parcial” na seção “Termos e Condições da Oferta” na página 32 deste Prospecto.
Negociação	As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado o disposto abaixo e eventuais restrições previstas neste Prospecto. A este respeito, recomendamos a leitura da Seção “Fatores de Risco” que se inicia na página 49 deste Prospecto, em especial o item “Riscos de Liquidez”. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas objeto da Oferta no mercado secundário após o encerramento da Oferta e a liberação para negociação pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e o disposto no Regulamento, sendo que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário. Os Cotistas não terão direito de preferência na subscrição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao subscrever as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento. A subscrição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial às disposições relativas à Política de Investimento e aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da subscrição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.
Destinação dos Recursos	Nos termos do inciso II do artigo 107 da Instrução CVM nº 555 combinado com o §5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, os recursos decorrentes da Oferta serão investidos preponderantemente nos Imóveis, conforme Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto e, observados os critérios de concentração indicados no Regulamento, em Ativos Imobiliários, Ativos de Financeiros ou Outros Ativos, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo. Para os fins do artigo 10, §1º, inciso II, da Instrução CVM nº 472, o Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, contratou empresa avaliadora para a elaboração dos laudos de avaliação relativos aos Imóveis descritos na seção “Termos e Condições da Oferta - Descrição dos Imóveis” na página 37 deste Prospecto. Os laudos de avaliação constam no Anexo VI deste Prospecto.

	Em caso de distribuição parcial da Oferta e desde que atingido o Montante Mínimo, os recursos captados serão aplicados preponderantemente nos Imóveis e, observados os critérios de concentração indicados no Regulamento, em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos.
Período de Colocação	Período de até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, durante o qual as Instituições Participantes da Oferta irão receber os Boletins de Subscrição.
Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas do Fundo	A quantidade mínima de Cotas para investimento no Fundo é de 1 (uma) Cota, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 100,00 (cem reais), já inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária, e salvo se ao final do Período de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. Não há quantidade máxima de Cotas que podem ser subscritas por cada Investidor no contexto da Oferta, ainda que o Investidor seja Pessoa Vinculada. O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor.
Pessoas Vinculadas	Para todos os fins, consideram-se “Pessoas Vinculadas” (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505.
Público-Alvo	As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas pelos Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a subscrição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo

	às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores. É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11.
Oferta Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Institucional”, na página 30 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Não Institucional”, na página 28 deste Prospecto.
Recibo de Cotas	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> , quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
Inadequação de investimento	O investimento em Cotas do Fundo apresenta um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, que se inicia na página 49 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento nas Cotas, para o melhor entendimento de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

Período de Reserva	O período de apresentação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores interessados em subscrever as Cotas, que se iniciará em 2 de julho de 2021 e se estenderá até 23 de julho de 2021.
Procedimentos da Oferta	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos: (i) não há limite máximo à subscrição de Cotas de emissão do Fundo por Investidores; e (ii) nos termos da Deliberação CVM 818, os materiais publicitários que eventualmente sejam utilizados no âmbito da Oferta não serão objeto de aprovação prévia pela CVM e serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização e, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização. Do Boletim de Subscrição (i) os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, sendo que as subscrições de Cotas do Fundo serão realizadas mediante assinatura de Boletim de Subscrição, que será validado pelo Coordenador Líder ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso; e (ii) por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, os Investidores (a) se comprometerão, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação correspondente indicada neste Prospecto, a quantidade de Cotas objeto do respectivo pedido que sejam a ele alocadas, pelo Preço de Integralização, e (b) formalizarão, o termo de adesão ao Regulamento. Na Data de Liquidação, caso as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor ("Falha"), o Investidor poderá integralizar as Cotas objeto da Falha em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, sendo certo que referida integralização poderá ser realizada junto ao Escriturador apenas na hipótese de falha sistêmica da B3 e/ou da respectiva Instituição Participante da Oferta que houver recebido a ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva do Investidor. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor a partir da Data de Liquidação, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Integralização, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor ou da respectiva Instituição Participante da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. Alocação de Cotas (i) a alocação das Cotas será feita durante o procedimento de alocações de ordens, de acordo com os Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento enviadas pelas Instituições

	Participantes da Oferta à B3 via Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); (ii) havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da Data de Liquidação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade do excesso de demanda; e (iii) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens serão aceitas por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento de Cotas de Pessoas Vinculadas.
Taxa de Administração	Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre: (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que é atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente. A Taxa de Administração inclui pagamentos devidos ao Administrador e ao Gestor, sendo que os valores atribuídos ao Gestor são especificados no Contrato de Gestão, e não inclui os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições do Regulamento e das regras em vigor. Sem prejuízo ao acima exposto, o Gestor, por sua mera liberalidade, não receberá parte ou a totalidade da parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência dos serviços prestados ao Fundo durante os 12 (doze) meses subsequentes à Data de Liquidação caso o valor dos resultados distribuídos pelo Fundo aos Cotistas não atinja o montante de R\$ 0,67 (sessenta e sete centavos) por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 8,04 (oito reais e quatro centavos) por Cota, sendo certo que a referida taxa será deduzida, se aplicável, somente do montante necessário para que a

	remuneração dos Cotistas atinja ou se aproxime dos critérios acima estabelecidos, conforme o caso. Nesse sentido, o Administrador, o Gestor e o Fundo não prestam qualquer garantia de rentabilidade das Cotas, as quais poderão não atingir os critérios para pagamento da Taxa de Administração ao Gestor conforme dispostos acima. Portanto, a renúncia do Gestor disposta acima não representa e nem deve ser considerada como, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.
Outras Taxas	O Fundo não cobrará taxa de ingresso na presente Oferta, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas, observado que na 2ª Emissão de Cotas será cobrada a Taxa de Distribuição Primária quando da subscrição e integralização das Cotas, já inclusa no Preço de Integralização.
Publicação de Informações sobre a Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador e o Valor de Emissão por Cota foi aprovado por meio da AGC 2ª Emissão, nos termos do Regulamento. O Fundo possui classe única de Cotas, sendo que a 2ª Emissão compreende inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Liquidação, já inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição primária, totalizando o montante inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400, sem considerar o Lote Adicional de Cotas.

O Preço de Integralização é de R\$ 100,00 (cem reais), nos termos dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, observado que tal valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária e que Preço de Integralização poderá ser atualizado no Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme fixado por novo ato do Administrador previamente à divulgação do referido Anúncio de Início.

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta intermediarão a distribuição pública das Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400. Para formalizar a adesão das Corretoras Contratadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder celebrará um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição diretamente com as Corretoras Contratadas.

Os Investidores que decidirem participar da Oferta deverão apresentar suas ordens de subscrição por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta não conta com classificação de risco.

Direito de Preferência

A totalidade dos atuais Cotistas do Fundo renunciaram aos seus respectivos direitos de preferência para subscrição de Cotas da Emissão no âmbito da AGC 2ª Emissão, de modo que a Oferta não contará com direito de preferência.

Procedimentos da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos termos abaixo descritos.

Não há limite máximo à subscrição de Cotas de emissão do Fundo por Investidores.

Nos termos da Deliberação CVM nº 818, os materiais publicitários que eventualmente sejam utilizados no âmbito da Oferta não serão objeto de aprovação prévia pela CVM e serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização e, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização.

Boletim de Subscrição

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, sendo que as subscrições de Cotas do Fundo serão realizadas mediante assinatura de Boletim de Subscrição, que será validado pelo Coordenador Líder ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso.

Por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, os Investidores **(a)** se comprometerão, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação correspondente indicada neste Prospecto, a quantidade de Cotas objeto do respectivo pedido que sejam a ele alocadas, e **(b)** formalizarão o termo de adesão ao Regulamento.

Na Data de Liquidação, caso as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor (**"Falha"**), o Investidor poderá integralizar as Cotas objeto da Falha em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, sendo certo que referida integralização poderá ser realizada junto ao Escriturador apenas na hipótese de falha sistêmica da B3 e/ou da respectiva Instituição Participante da Oferta que houver recebido a ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva do Investidor. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor a partir da Data de Liquidação, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Integralização, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor ou da respectiva Instituição Participante da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas.

Os Boletins de Subscrição serão formalizados pelas respectivas Instituições Participantes da Oferta após a conclusão da Oferta e dos procedimentos necessários em caso de Distribuição Parcial.

Alocação de Cotas

A alocação das Cotas será feita durante o procedimento de alocações de ordens, de acordo com os Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3 via DDA.

Havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da Data de Liquidação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade do excesso de demanda.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens serão aceitas por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento de Cotas de Pessoas Vinculadas.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

O Coordenador Líder poderá, em conjunto com o Administrador, a exclusivo critério destes, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 50% (cinquenta por cento) da quantidade máxima de Cotas da Oferta, sendo que poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo ou mínimo da quantidade de Cotas da Oferta, considerando o Lote Adicional de Cotas que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio

Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizará a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (b) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: **(i)** do Valor Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de subscrever: **(1)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou **(2)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1);
- (c) caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor;
- (d) caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição;
- (e) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, incluindo a Data de Liquidação, serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do 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 abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo);
- (f) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação;
- (g) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas acima e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (h) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional de Cotas), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, conforme o caso, enviarão o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da quantidade máxima de Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: **(i)** cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e **(ii)** uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação das Cotas para os Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

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

- (a)** os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento;
- (b)** 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;

- (c) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: **(i)** do Volume Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de subscrever: **(1)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou **(2)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1);
- (d) caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor;
- (e) caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição;
- (f) 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 sua intenção de investimento;
- (g) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o respectivo valor do investimento;
- (h) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, 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
- (i) as ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, na página 31 deste Prospecto.

Critério de Rateio da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

Caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha realizado sua ordem de investimento até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, 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 serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, mediante crédito em conta;

Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; ou **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido a respectiva ordem de investimento comunicará aos respectivos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, mediante crédito em conta;

Caso haja descumprimento, ou indícios de descumprimento, por qualquer Instituição Participante da Oferta dos termos do 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 nº 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, tal instituição, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, **(a)** deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente sobre o referido cancelamento os Investidores que com ela tenham realizado intenção de investimento; e **(b)** poderá ser suspensa, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição participante em ofertas de distribuição pública coordenadas por quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, mediante crédito em conta corrente.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM **(a)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(i)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou **(ii)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(b)** 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.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas pelo Gestor nos Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Distribuição Parcial

Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que seja colocado o Montante Mínimo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e, observado o procedimento operacional da B3, o Investidor pode, no ato de adesão à Oferta, condicionar sua participação na Oferta à colocação **(i)** do Valor Total da Oferta; **(ii)** quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(ii)” anterior deverá indicar o desejo de subscrever: **(a)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva; ou **(b)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (a) acima, nos termos do descrito na subseção “Distribuição Parcial” na seção “Termos e Condições da Oferta” na página 32 deste Prospecto.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Montante Mínimo

Será realizada a distribuição pública de inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da 2ª Emissão do Fundo, sem considerar o Lote Adicional de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Liquidação, já inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária, sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo de 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária.

Na hipótese de, durante o Período de Colocação, ser subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado pelo Coordenador Líder. No entanto, caso tenham sido subscritas Cotas entre o Montante Mínimo e o volume total da Oferta, o Coordenador Líder poderá **(i)** encerrar a Oferta, a seu exclusivo critério; ou **(ii)** utilizar o restante do Período de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada após a colocação total ou parcial das Cotas do Fundo remanescentes ou no término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

A Oferta não será cancelada e poderá ser encerrada mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja a subscrição do Montante Mínimo.

Caso ao final do Período de Colocação não seja subscrito pelo menos o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, e os valores integralizados por cada um dos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas e deduzido dos valores despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre tais aplicações, devolvidos ao Investidor, mediante crédito em conta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral.

Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo

A quantidade mínima de Cotas para investimento no Fundo no âmbito da Oferta é de 1 (uma) Cota, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 100,00 (cem reais), salvo se ao final do Período de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.

Não há quantidade máxima de Cotas que podem ser subscritas por cada Investidor no contexto da Oferta, ainda que o Investidor seja Pessoa Vinculada.

O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas a Taxa de Distribuição Primária, já inclusa no Preço de Integralização.

Público-Alvo

As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas pelos Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a subscrição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores. **ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11.**

Pessoas Vinculadas

Não há percentual máximo para investimento por Pessoas Vinculadas na Oferta, exceto no caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, hipótese em que serão automaticamente canceladas as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens serão aceitas por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento de Cotas de Pessoas Vinculadas.

Período de Colocação

O período de até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, durante o qual as Instituições Participantes da Oferta irão receber os Boletins de Subscrição.

Subscrição e Integralização das Cotas

As Cotas deverão ser integralizadas após a concessão do registro da Oferta pela CVM e disponibilização deste Prospecto, na Data de Liquidação correspondente, pelo Preço de Integralização, não sendo permitida a alocação de Cotas fracionadas.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever em moeda corrente nacional na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos adotados pela B3, conforme receber no seu respectivo endereço eletrônico e/ou por telefone, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta na qual fez sua ordem de investimento, posteriormente à concessão do registro de Cotas na B3, da quantidade de Cotas alocadas ao Investidor.

As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, até o encerramento da Oferta, deverão ser depositadas em nome do Fundo e aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos com liquidez diária. Eventuais rendimentos líquidos decorrentes das aplicações serão distribuídos aos cotistas como rendimento, nos termos do Capítulo XVII do Regulamento.

No âmbito da Oferta, no ato de assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor assinará o Termo de Adesão ao Regulamento. Por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, o Cotista atestará **(i)** que recebeu exemplar do Regulamento e deste Prospecto, em via física e/ou eletrônica, **(ii)** que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração devida, dos riscos

associados ao investimento no Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

No ato de assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor concederá procuração, em caráter irrevogável e irretratável, para que a respectiva Instituição Participante da Oferta celebre em seu nome, o Boletim de Subscrição das Cotas e o Termo de Adesão ao Regulamento.

As Cotas integralizadas serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado pela B3, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário observados os procedimentos operacionais da B3 e após (i) a autorização da B3, (ii) a devida integralização das Cotas pelos Investidores; e (iii) o encerramento da Oferta.

Negociação das Cotas

Observados os procedimentos operacionais da B3, as Cotas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, somente após a publicação do Anúncio de Encerramento e a liberação para negociação pela B3, sendo que apenas as Cotas devidamente integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Inadequação de Investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua política de investimento (nos termos do estabelecido no Regulamento), permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, a partir da página 49 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

Regime de Distribuição das Cotas

A distribuição de Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços, em mercado de balcão não organizado.

O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não serão responsáveis pela subscrição e integralização das cotas que não sejam subscritas e/ou integralizadas no âmbito da Oferta.

Consórcio de Distribuição

O consórcio de distribuição das Cotas é formado pelas Instituições Participantes da Oferta.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM, em [●] de [●] de 2021, sob nº [●], nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

Publicação de Informações sobre a Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

Estudo de Viabilidade e Laudos de Avaliação

Nos termos do inciso II do artigo 107 da Instrução CVM nº 555 combinado com o §5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, os recursos decorrentes da Oferta serão investidos preponderantemente nos Imóveis (conforme abaixo definido), conforme Estudo de Viabilidade apresentado no **Anexo V** deste Prospecto e, observados os critérios de concentração indicados no Regulamento, em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos.

Para os fins do artigo 10, §1º, inciso II, da Instrução CVM nº 472, o Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, contratou empresa avaliadora para a elaboração dos laudos de avaliação relativos aos Imóveis descritos na seção “Termos e Condições da Oferta - Descrição dos Imóveis” na página 37 deste Prospecto. Os laudos de avaliação constam no **Anexo VI** deste Prospecto.

Destinação dos Recursos

Após o pagamento dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo do Custo da Oferta” na página 44 deste Prospecto, considerando a captação de pelo menos o Montante Mínimo, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição dos Imóveis abaixo descritos:

- (i) 40% (quarenta por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Rua Jerônimo Teles Junior nº 54, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 19.797 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“**Imóvel Itambé**”);
- (ii) até 100% (cem por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Via Miguel Melhado Campos, km 79,50, na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 589 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (“**Imóvel Ceratti**”);
- (iii) 40% (quarenta por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Estrada Rio D'Ouro nº 800, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 20734-2AR-1 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (“**Imóvel Supermarket**”);
- (iv) até 100% (cem por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Via Miguel Melhado Campos, km 79,50, Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 428 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (“**Imóvel Magna**”); e
- (v) até 60% (sessenta por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Rua Projetada nº 301, na Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 32.271 do Cartório do 2º Ofício - Serviço Notarial e Registral de Resende/RJ (“**Imóvel Resende**” e, em conjunto com o Imóvel Itambé, o Imóvel Ceratti, o Imóvel Supermarket e o Imóvel Magna, simplesmente “**Imóveis**” e, genérica e individualmente designados, “**Imóvel**”).

Conforme explicitado no tópico “Descrição dos Imóveis” abaixo, o Fundo pretende adquirir os Imóveis abaixo descritos. Eventuais recursos remanescentes da Oferta poderão ser aplicados em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Gestor.

Ressalta-se que não há garantia de que o Fundo irá investir nos Imóveis descritos neste Prospecto, ou que o investimento nos Imóveis, se concretizado, será realizado nas exatas condições e circunstâncias previstas neste Prospecto.

Adicionalmente, tendo em vista que os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassarão 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados pelo Fundo os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555 e na Instrução CVM nº 472.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial.



Para informações sobre a política de investimento do Fundo, ver Seção “Características do Fundo — Objetivos do Fundo e Política de Investimentos” neste Prospecto.

Descrição dos Imóveis

Imóvel Itambé



O Imóvel Itambé foi adquirido por seu atual proprietário, o BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“**BTG Logística FII**”), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob nº 11.839.593/0001-09, nos termos da escritura de venda e compra lavrada em 14.08.2012 pelo 14º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro nº 3.684, folhas 387 a 396), por compra feita de Cooperativa Central dos Produtores Rurais de Minas Gerais Ltda., registrada à margem da matrícula do Imóvel Itambé sob o R.23 e Av.34, de 30.08.2012. O Imóvel Itambé está cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo como contribuinte sob o nº 078.321.0014-1, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 16.364.484,11 (dezesesseis milhões, trezentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e onze centavos).

Adicionalmente, o Imóvel Itambé encontra-se locado à Itambé Alimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.249.111/0001-39, consoante o disposto no “*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*” celebrado em 09.07.2012, conforme aditado em 05.09.2016.

Área bruta locável (ABL) total: 8.058 m².

Fração do Imóvel Itambé a ser adquirida pelo Fundo: 40% (quarenta por cento), nos termos do “*Compromisso de Compra e Venda*”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM.





Imóvel Ceratti



O Imóvel Ceratti foi adquirido por seu atual proprietário, o BTG Logística FII, nos termos da escritura lavrada em 30.09.2010 pelo 14º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro nº 3.286, folha 181), por compra feita de BSR - Empreendimentos Ltda., registrada à margem da matrícula do Imóvel Ceratti sob o R.7 de 07.02.2011. O Imóvel Ceratti está cadastrado junto à Prefeitura de Vinhedo como contribuinte sob o nº 04.461.002-0, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 24.775.094,96 (vinte e quatro milhões, setecentos e setenta e cinco mil, noventa e quatro reais e noventa e seis centavos).

Adicionalmente, o Imóvel Ceratti encontra-se locado à Omamori Indústria de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.205.107/0001-90, consoante o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Locação*” celebrado em 27.11.2009 e aditado em 15.07.2013.

Área bruta locável (ABL) total: 13.851 m².

Fração do Imóvel Ceratti a ser adquirida pelo Fundo: até 100% (cem por cento), nos termos do “*Compromisso de Compra e Venda*”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Imóvel Magna





O Imóvel Magna encontra-se locado à Magna do Brasil Produtos e Serviços Automotivos Ltda. - Mechatronics & Mirrors, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.970.934/0001-56, consoante o disposto no *“Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial”* celebrado em 30.07.2020, conforme aditado em 18.11.2020.

Fração do Imóvel Magna a ser adquirida pelo Fundo: até 100% (cem por cento), nos termos do “*Compromisso de Compra e Venda*”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM.

An aerial photograph of a large industrial facility. The main building is a long, rectangular structure with a light-colored, flat roof. To the left of the main building is a tall, white, cylindrical chimney. The building is surrounded by green grass and some trees. In front of the building is a paved parking lot with several cars parked. To the right of the building, there is a loading dock area with several trucks and trailers parked. The overall scene is an industrial site in a rural or semi-rural area.

O Imóvel Supermarket foi adquirido por seu atual proprietário, o BTG Logística FII, nos termos da escritura lavrada em 18.07.2014 pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro (Livro nº 7282, folhas 015 a 016), por desincorporação da DVR - Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda., registrada à margem da matrícula do Imóvel Supermarket sob o R.20 de 04.11.2014. O



Imóvel Supermarket está cadastrado junto à Prefeitura do Rio de Janeiro como contribuinte sob o nº 1481068-3, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 36.596.549,97 (trinta e seis milhões, quinhentos e noventa e seis mil, quinhentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos).

O Imóvel Supermarket encontra-se locado ao Supermercado Padrão do Fonseca EIRELI, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.628.825/0001-67, consoante o disposto no “*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*” celebrado em 01.11.2018, conforme aditado em 28.11.2018, em 28.04.2020 e em 12.06.2020.

Área bruta locável (ABL) total: 17.244 m².

Fração do Imóvel Supermarket a ser adquirida pelo Fundo: 40% (quarenta por cento), nos termos do “*Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças*”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Imóvel Resende



Os direitos aquisitivos do Imóvel Resende foram cedidos ao RBR Log - Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob nº 35.705.463/0001-33 (“**RBR Log FII**”), pela LPP III Empreendimentos e Participações S.A., nos termos da escritura de cessão de direitos reais lavrada pelo 9º Tabelionato de Notas de São Paulo em 21.02.2020 (Livro 11.126, folha 135), registrada à margem da matrícula do Imóvel Resende sob o R.21 de 30.02.2020 e Av.25 de 16.03.2021, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 23.800.036,02 (vinte e três milhões, oitocentos mil e trinta e seis reais e dois centavos).

O Imóvel Resende encontra-se locado à Man Latin America Indústria e Comércio de Veículos Ltda., nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial com Condição Suspensiva*” celebrado em 10.08.2017, conforme aditado em 28.12.2017, em 23.01.2018, em 24.06.2020 e em 15.03.2021.

Área bruta locável (ABL) total: 23.867 m².

Fração do Imóvel Resende a ser adquirida pelo Fundo: até 60% (sessenta por cento), nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças, celebrado em 29 de abril de 2021 entre o Fundo e o RBR Log FII, representado por sua administradora, BRL Trust DTVM S.A.

Após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto) preponderantemente à aquisição dos Imóveis, observada a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VIII do Regulamento, bem como na medida em que o Fundo identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar seu patrimônio



que obedeçam à Política de Investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, observados os 3 (três) cenários distintos a seguir especificados:

Cenário I - Caso seja captado o Volume Total da Oferta

Nesta hipótese, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados para **(a)** o pagamento de parcelas dos Imóveis acima descritos e que totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 124.508.601,15 (cento e vinte e quatro milhões, quinhentos e oito mil, seiscentos e um reais e quinze centavos), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 62% (sessenta e dois por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta. Ainda, deverão ser considerados os custos de aquisição dos ativos Itambé e Supermarkets, os quais incluem, o ITBI 3% (três por cento) do preço de aquisição) e as despesas com diligência, totalizando, aproximadamente, R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 63,5% (sessenta inteiros e cinquenta décimos por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta; **(b)** a aquisição de outro Ativo Imobiliário, no valor de, aproximadamente, R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), que venha a ser selecionado pelo Gestor, observada a Política de Investimento, observado que, nesta hipótese, **(i)** o investimento na aquisição dos Ativos Imobiliários equivalerá a um percentual de, aproximadamente, 90% (noventa por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, e **(ii)** os custos de aquisição de tais Ativos Imobiliários, equivalerão a um percentual de, aproximadamente, 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta.

O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Cenário II - Caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição integral do Lote Adicional de Cotas

Neste cenário, o Fundo direcionará os recursos líquidos da Oferta para as destinações descritas no primeiro parágrafo do Cenário I acima e aplicará o valor de, aproximadamente, R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) para a quitação integral dos imóveis Magna e Ceratti, observado que, nesta hipótese, **(i)** o investimento na aquisição dos Ativos Imobiliários equivalerá a um percentual de, aproximadamente, 90% (noventa por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, e **(ii)** os custos de aquisição de tais Ativos Imobiliários, equivalerão a um percentual de, aproximadamente, 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta.

Por fim, o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 5% (cinco inteiros por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Cenário III - Em caso de Distribuição Parcial - Montante Mínimo da Oferta

Neste cenário, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para as destinações no primeiro parágrafo do Cenário I acima. Nesta hipótese, foi assumido que o Fundo direcionará os recursos da Oferta e parte do caixa atual do Fundo para aquisição:

(i) Cenário III.A: dos 40% (quarenta por cento) restantes dos Imóveis Magna e Supermarket; ou

(ii) Cenário III.B: dos 40% (quarenta por cento) restantes dos Imóveis Magna ou Supermarket e parte dos Imóveis Magna e Ceratti.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no Cenário III.A ou no Cenário III.B acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo, o andamento das negociações com os respectivos vendedores, bem como a conclusão do processo de *due diligence*.

Para fins do Cenário III disposto acima, o Fundo investirá na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos ativos, repetindo-se este processo até que seja atingido o montante total de Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Termos e Condições Esperados para a Compra e Venda dos Imóveis

O Fundo espera, após a conclusão da Oferta, finalizar os termos e condições para a aquisição de cada um dos Imóveis, estando todas essas operações sujeitas a condições de mercado. Nenhum contrato de compra e venda dos Imóveis foi celebrado até o momento e espera-se que tais contratos sejam negociados e finalizados imediatamente após a conclusão da Oferta, bem como que contenham as declarações e garantias habituais sobre a titularidade dos referidos Imóveis pelos respectivos vendedores.

Sem prejuízo do acima disposto, destaca-se que a existência de negociações para tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos Imóveis, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, sem limitação, **(i)** a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** o cumprimento satisfatório das condições precedentes dos respectivos compromissos de compra e venda; e **(iii)** a realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS IMÓVEIS ACIMA INDICADOS POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

Importante esclarecer que caso o Fundo venha a celebrar documentos definitivos visando a aquisição de um ou mais imóveis durante o período de distribuição, será divulgado Fato Relevante acerca de tal(is) aquisição(ões) e a Oferta manterá seu curso normal.

Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos de exclusividade dos ativos listados acima, maiores detalhamentos das condições das operações de compras e venda dos referidos Imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE E OS LAUDOS DE AVALIAÇÃO CONSTANTES, RESPECTIVAMENTE, COMO ANEXOS V E VI DESTE PROSPECTO.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM Protocolo do pedido de admissão das Cotas à negociação junto à B3	04.05.2021
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	07.06.2021
3.	Cumprimento de Vícios Sanáveis e 3º (terceiro) protocolo na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar	24.06.2021
4.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	02.07.2021
5.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	08.07.2021
6.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	23.07.2021
7.	Divulgação do Anúncio de Início e Prospecto Definitivo	26.07.2021
8.	Procedimento de Alocação de Ordens	27.07.2021
9.	Data de Liquidação da Oferta	30.07.2021
10.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	02.08.2021

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

⁽²⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400. Para mais informações, ver Seção “Características da Oferta”, itens “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” na página 31 deste Prospecto.

Demonstrativo do Custo da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão arcadas diretamente pelo Coordenador Líder, mediante utilização dos valores oriundos da Taxa de Distribuição Primária, já inclusa no Preço de Integralização (“**Custos da Oferta**”):

Custos para o Fundo	Montante (R\$)⁽¹⁾	Custo Unitário por Cota (R\$)⁽¹⁾	% sobre o total da Oferta⁽²⁾
Comissão de Estruturação para o Coordenador Líder ⁽³⁾	1.000.000,00	0,50	0,500%
Impostos Sobre a Comissão de Estruturação ⁽³⁾	106.806,86	0,05	0,053%
Comissão de Distribuição	6.000.000,00	3,00	3,000%
Impostos Sobre a Comissão de Distribuição	640.841,17	0,32	0,320%
Taxa de registro da Oferta na CVM ⁽⁴⁾	317.314,36	0,16	0,159%
Marketing e outras despesas	80.000,00	0,04	0,040%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3	12.097,03	0,01	0,006%
Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3	10.143,10	0,01	0,005%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	37.064,11	0,02	0,018%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	70.000,00	0,04	0,035%
Taxa de registro na ANBIMA	7.376,00	0,00	0,004%
Assessores Legais	245.000,00	0,12	0,122%
Total dos custos	8.526.642,63	4,26	4,262%

⁽¹⁾ Valores com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Cálculos realizados considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando Lote Adicional.

⁽³⁾ Valores estimados, os quais não consideram os tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, de modo que os valores acima indicados deverão ser acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, cuja alíquota é 5% (cinco inteiros por cento), à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, cuja alíquota é 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, cuja alíquota é 4% (quatro inteiros por cento), de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

⁽⁴⁾ Taxa de registro da Oferta na CVM, de 0,30% sobre o volume, limitado ao valor máximo de R\$ 317.314,36 por registro.

Caso a diferença entre os valores oriundos da Taxa de Distribuição Primária e os Custos da Oferta estimados na tabela acima gere um valor igual ou abaixo de zero, o Fundo será responsável pelas despesas incorridas para a realização da Oferta. Caso a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente integralizados serão devolvidos aos investidores na forma definida no Prospecto e, nesta hipótese, a Taxa de Distribuição primária será devolvida aos investidores e o Fundo será responsável pelas despesas incorridas para a realização da Oferta.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido às Instituições Participantes da Oferta será descontado dos valores oriundos da Taxa de Distribuição Primária. Referida remuneração das Instituições Participantes da Oferta deverá ser líquida de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza,

incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos devidos às Instituições Participantes da Oferta serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam suas respectivas remunerações como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Os custos da distribuição primária das Cotas serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária, sendo que caso após a Data de Liquidação das Cotas seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.

Não obstante, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, da Taxa de Distribuição Primária, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcados pelo Fundo.

Custo da Oferta no Caso de Colocação Somente do Montante Mínimo

Considerando as despesas estimadas da Oferta, os custos estimados da Oferta para o Fundo no caso de colocação somente do Montante Mínimo será de aproximadamente R\$ 1.877.865,81 (um milhão, oitocentos e setenta e sete mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos).

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo e os Coordenadores da Oferta. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta concordam em, após a concessão do registro de distribuição pública pela CVM, distribuir em regime de melhores esforços de colocação as Cotas. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta seção.

O Coordenador Líder contratou as Corretoras Contratadas para participar da Oferta, as quais atuarão sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelo Coordenador Líder com cada instituição participante da Oferta.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias pelos investidores junto à CVM ou nas sedes dos Coordenadores da Oferta e do Administrador.

Formador de Mercado

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado para as Cotas, com a finalidade de realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas negociadas na B3 no mercado secundário, nos termos das normas aplicáveis. Caso haja a contratação do Formador de Mercado pelo Fundo, a manutenção, pelo Fundo, dos serviços de formação de mercado não será obrigatória. É vedado ao administrador, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto, bem como demais informações sobre o Fundo, por meio dos websites do

Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo - SP

At.: Fundos de Investimento / Jurídico

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

Website: <https://www.brltrust.com.br>

Gestor

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

At.: Daniel Caldeira

Tel.: (11) 3504-4806

E-mail: daniel.caldeira@mogno.capital

Website: www.mogno.capital

Auditor Independente

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121, torre 4, Cidade Monções

CEP 04571-900, São Paulo - SP

At.: Gabrielly Rocha; Danielle Dantas; Renata Ribeiro

Tel.: (11) 3886-5100

E-mail: gabrielly.rocha@br.gt.com; danielle.dantas@br.gt.com; renata.ribeiro@br.gt.com

Website: <https://www.grantthornton.com.br>

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 4º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Área de Distribuição

Telefone: +55 (11) 3524-8885

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br

Coordenadores Convidados

BANCO GENIAL S.A.

Rua Surubim, nº 373, 1º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira

Telefone: +55 (11) 3206-8000

E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com

Website: <https://www.bancogenial.com>

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Ambiente de Negociação

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Considerações sobre estimativas e declarações futuras

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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





3. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

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.

Risco de a oferta não atingir o montante mínimo

Caso não seja atingido o Montante Mínimo a Oferta será cancelada e os Investidores terão suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento do valor da Cota para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos será prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu investimento na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, e Pessoas Vinculadas.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, 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.

Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos do Fundo, conforme o caso, devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Ainda, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao fundo e/ou aos cotistas

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 monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de 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 Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura de 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 do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos em seguros contratados pelo fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Alguns contratos de aluguéis ou arrendamentos relativos aos Imóveis podem não ser segurados pelo Fundo. Em tais casos, os locatários ou arrendatários dos Imóveis, conforme o caso, têm a obrigação de contratar seguros para os Imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, sem limitação, lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, revoluções civis, desastres naturais e/ou inundações. Se os valores de indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a se materializar, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos Imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que tal sinistro não seja coberto pelo seguro ou não seja coberto nos mesmos termos atuais, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial

entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Imóvel do Fundo objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos imóveis pelo poder público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados ou requisitados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação ou requisição, não há como garantir que a compensação que venha a ser paga pelo Poder Público será justa, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos ou os lucros cessantes pelo período em que durar a requisição de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) do Fundo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá ter como consequência a perda da propriedade de tal(is) imóvel(is) pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão de obras em imóveis

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obras em Imóveis e sejam compatíveis com os seus respectivos cronogramas físico-financeiros. Neste caso, ocorrendo atrasos ou a inconclusão das obras de Imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento de aluguéis e, consequente a rentabilidade do Fundo, poderão ser impactados. O construtor de Imóveis 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.

Risco do incorporador / construtor

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

Risco de aumento dos custos de construção ou manutenção

O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos Imóveis ou de custos necessários à manutenção desses Imóveis, como reformas e reparos que venham a se fazer necessários para a manutenção do valor dos Imóveis. Nesses casos, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis 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) Imóvel(is), 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). Da mesma forma, o Fundo poderá não ter sucesso na renovação dos contratos de locação ou arrendamento já existentes no mesmo valor atualmente contratado. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) Imóvel(is) (os quais são atribuídos aos locatários ou arrendatários, conforme o caso) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de alteração de zoneamento

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

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

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

Riscos ambientais

Os Imóveis Alvo 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, 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, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano 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.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

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

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

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

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

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

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador e/ou pelo Gestor, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

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

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos componentes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando o Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste

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

Risco de vacância, rescisão dos contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor de aluguel

Após a aquisição dos Imóveis, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos Imóveis, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos Imóveis, pelo período que perdurar a vacância. O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis 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. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: **(i)** montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e **(ii)** revisão do valor do aluguel, poderão afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a legislação pertinente, poderá afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso haja alterações significativas na legislação aplicável 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 ou alteração da periodicidade de reajuste), o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos diversos relativos à aquisição dos imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse Imóvel ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel 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, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao Imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 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.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Falências ou insolvências de locatários podem afetar negativamente a receita de aluguéis gerada pelos imóveis e os cotistas podem ser chamados a arcar com despesas do Fundo

O inadimplemento nos pagamentos de aluguéis, a insolvência financeira, reorganização ou um aumento da taxa de vacância dos Imóveis resultarão em uma redução da receita do Fundo, uma vez que a receita de aluguéis representa uma parte substancial da receita total do Fundo. Qualquer inadimplemento nos pagamentos de aluguel ou vacância parcial dos imóveis poderá reduzir temporariamente os fluxos de receita do Fundo até que novos locatários sejam encontrados. Além disso, ocorrendo tais eventos, o Fundo poderá não conseguir cumprir seus compromissos financeiros nas datas acordadas, o que resultaria na necessidade de chamar os Cotistas a arcar com despesas do Fundo.

Locatários podem não pagar multas, penalidades e/ou indenizações devidas ao Fundo em caso de rescisão antecipada dos contratos de locação, o que pode afetar negativamente os resultados financeiros do Fundo

Os locatários poderão não pagar as multas, penalidades e/ou indenizações aplicáveis devidas ao Fundo nas hipóteses de rescisão antecipada dos contratos de locação e/ou os proprietários dos Imóveis poderão não pagar as indenizações aplicáveis, casos em que a receita do Fundo pode ser comprometida, afetando negativamente os resultados financeiros do Fundo e o retorno aos Cotistas.

Risco relativo a 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.

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.

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. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega 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.

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 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. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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.

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, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido 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.

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 poderá ser afetado negativamente.

Risco relacionado às garantias atreladas a Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos

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

Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Risco inerente à cobrança dos Ativos e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira 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 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. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco 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 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 não concretização da Oferta das Cotas (e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes), cancelamento de ordens de subscrição e investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 2ª (segunda) 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, o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta sem qualquer remuneração/acréscimo. 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 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.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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, 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.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral 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.

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 ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: **(i)** o Administradora ou o Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao

Administradora 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 subscrever cotas.

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos FIs podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/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 poderia estar sujeito à incidência de IR, PIS, COFINS, CSLL, dentre outros tributos, 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 FIs 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, os dividendos distribuídos aos Cotistas residentes no Brasil ou em jurisdição com tributação favorecida, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal **(a)** será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(b)** 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 **(x)** 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 **(y)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão, como regra, sujeitos à incidência do IRRF, 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.

Adicionalmente, os Ativos Imobiliários, direta ou indiretamente, poderão sujeitar-se à cobrança de IPTU e, em alguns casos, outros tributos. Tais tributos podem ser acrescidos à medida que haja alterações de alíquotas ou alteração na base de cálculo, incluindo reavaliações no valor venal dos Ativos Imobiliários ou na sua forma de cálculo. Tais aumentos poderão impactar negativamente os negócios do Fundo por diminuir o valor dos Os ativos componentes da carteira do Fundo ou por criar dificuldades para alugar ou arrendar os Ativos Imobiliários ou para que os locatários ou arrendatários adimplam com seus pagamentos devidos ao Fundo, impactando negativamente a rentabilidade das Cotas.

Na 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, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII's por outros FII's sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Caso referido entendimento seja mantido, tal fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento nas Cotas do Fundo.

Por fim, é possível que a CVM ou as autoridades fiscais desafiem o reconhecimento contábil de algumas receitas do Fundo com impacto nos lucros apurados pelo Fundo com base no regime de caixa a serem distribuídos aos Cotistas, conforme previsão do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Eventual decisão administrativa e/ou judicial contrária à metodologia e aos critérios de reconhecimento contábil dos lucros do Fundo poderá afetar a capacidade de distribuição de dividendos e, por consequência, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

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.

Risco relativo à 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.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco inerente à inexistência 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, 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.



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.

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 recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco inerente à 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.

Risco inerente ao valor de mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisivos que são alheios ao controle do Administrador ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

Risco da possibilidade de devolução de valores ao Investidor sem qualquer remuneração/acréscimo

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, nos termos dos artigos 19 e 25 da Instrução CVM nº 400, o valor por Cota da 2ª Emissão de Cotas integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, será devolvido ao Investidor sem qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação são baseados em considerações sobre eventos futuros e projeções de desempenho futuro que podem se revelar imprecisas

O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação incluídos neste Prospecto incluem projeções e considerações acerca de eventos futuros baseadas em suposições e expectativas atuais com relação a acontecimentos futuros e tendências financeiras não relacionadas ao negócio do Fundo e nos quais o Fundo não tem qualquer participação financeira como desenvolvedor. Essas projeções e considerações sobre eventos futuros estão sujeitas a importantes exceções, que são enfatizadas nos próprios estudos. O Fundo não pode garantir que essas projeções e considerações sobre eventos futuros sejam precisas ou que tais expectativas venham a se concretizar. As projeções e considerações sobre eventos futuros contidas no Estudo de



Viabilidade e nos Laudos de Avaliação também são baseadas em dados internos do Fundo e em relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação não foram objeto de auditoria, exame, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte dos auditores independentes do Fundo.

Ademais, o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação não contêm uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao plano de negócios do Fundo, e o investidor não deve interpretá-los como uma garantia ou recomendação de retornos futuros. Além disso, devido à subjetividade e incerteza inerentes às estimativas, projeções e considerações sobre eventos futuros, e tendo em vista que as mesmas se baseiam em diversas suposições e incertezas significativas que estão fora do controle do Fundo, não há garantia de que as estimativas ou conclusões do Estudo de Viabilidade e dos Laudos de Avaliação serão alcançadas. Os custos reais, fluxos de caixa, margens de lucro e exposição ao risco comercial, dentre outros dados comerciais conforme o caso, podem ser significativamente menos favoráveis do que aqueles eventualmente utilizados como base para as estimativas do Estudo de Viabilidade e dos Laudos de Avaliação.

Ademais, o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação podem não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração. O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação poderão ser elaborados com base em dados fornecidos pelo Gestor. Neste sentido, caso o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação, conforme o caso, se baseiem 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 serão elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Não há percentual máximo para investimento por Pessoas Vinculadas na Oferta, sendo que somente no caso de excesso de demanda superior em um terço em relação à quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas às Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Portanto, na hipótese de não haver excesso de demanda nos termos acima, as Pessoas Vinculadas concorrerão na Oferta nas mesmas condições dos demais Investidores, conforme o caso, sendo que as Pessoas Vinculadas poderão ser beneficiadas em relação aos demais Investidores em decorrência de possuírem informações privilegiadas acerca da Oferta. Adicionalmente, as Pessoas Vinculadas poderão deter participação relevante no Fundo e, conseqüentemente, nas decisões relevantes relativas ao Fundo. **O investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.**

Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no Estudo de Viabilidade e/ou nos Laudos de Avaliação constantes como anexos ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Gestor tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade e/ou dos Laudos de Avaliação constantes como anexos ao presente Prospecto, conforme o caso, 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 do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou dos Laudos de Avaliação constantes como anexos ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários 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. O fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores da Oferta ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco de conflito de interesses

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral, conforme listados no artigo 34, §1º, da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Adicionalmente, 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 em ativos cujas negociações sejam conduzidas com partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas. 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(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso “xii” do artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

Risco de diluição

O Fundo poderá captar recursos adicionais por meio de novas emissões de Cotas. Na eventualidade novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, ainda que o Regulamento conceda aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas, caso o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência.

Riscos relacionados à pandemia da COVID-19.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (causador da Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

No Brasil, a propagação do coronavírus (Covid-19), com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade

na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia da Covid-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo.

Adicionalmente, a propagação do novo coronavírus resultou em restrições à viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que, conjuntamente, exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global da Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade do Fundo de investir em Ativos, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Por fim, o presente Prospecto, o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação contêm, na presente data, informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia da Covid-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto, do Estudo de Viabilidade e dos Laudos de Avaliação não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

EVENTUAL DESCUMPRIMENTO POR QUAISQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DE OBRIGAÇÕES RELACIONADAS À OFERTA PODERÁ ACARRETER SEU DESLIGAMENTO DO GRUPO DE INSTITUIÇÕES RESPONSÁVEIS PELA COLOCAÇÃO DAS COTAS, COM O CONSEQUENTE CANCELAMENTO DE TODAS AS ORDENS DE INVESTIMENTO E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO FEITOS PERANTE TAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta, sendo canceladas todas as ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. A Instituição Participante da Oferta deverá informar imediatamente os investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos neste Prospecto, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.



4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

Base legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472.

Constituição e prazo de duração

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular do Administrador, datado de 27 de novembro de 2020.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo 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, exceto clubes de investimento.

Administração

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do Fundo, observadas ainda as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações do Administrador encontram-se listadas no Capítulo II do Regulamento.

Gestão

A gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações aplicáveis ao Gestor estão descritas nos Capítulos II e V do Regulamento.

O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento.

O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Substituição do Administrador e do Gestor

Sem prejuízo das demais disposições do Capítulo IV do Regulamento, o Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. O Gestor, por sua vez, será substituído nos casos de renúncia ou destituição ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º do Regulamento para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral para tal fim.

No caso de renúncia, o Administrador ou o Gestor, conforme seja o caso, deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis Alvo 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 aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Caso **(i)** a Assembleia Geral não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou **(ii)** o novo administrador ou gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral que o eleger, o Administrador ou o Gestor deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias, até que o novo Administrador ou Gestor seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem Justa Causa enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias ao Gestor, hipótese em que o Gestor receberá a sua parcela correspondente da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Contrato de Gestão até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (conforme abaixo definido).

Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Regulamento, o Gestor também fará jus ao recebimento de uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração a que fizer jus nos termos do Regulamento, e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição ("**Remuneração de Descontinuidade**").

A Remuneração de Descontinuidade será abatida: **(i)** da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: **(ii)** da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: **(a)** em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco **(b)** em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.



Custódia, tesouraria, controladoria e escrituração

Os serviços de **(i)** custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira; e **(ii)** tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo são prestados pelo Custodiante.

Os serviços de escrituração de Cotas do Fundo são prestados pelo Escriturador.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

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

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no website <https://www.gov.br/cvm/pt-br>. Na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Não obstante, caso ao longo do período de distribuição das Cotas haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável, tais informações serão incorporadas por referência ao presente Prospecto, tal como permitido pelos 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, e se encontrarão disponíveis para consulta no website acima.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

Anteriormente à presente 2ª Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, a qual foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Gilmour – Fundo de Investimento Imobiliário (antiga denominação do Fundo), datado de 8 de fevereiro de 2021. A oferta da primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e foi encerrada em 3 de maio de 2021. Em decorrência da primeira emissão foram ofertadas, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas 655.000 (seiscentas e cinquenta e cinco mil) cotas por 16 (dezesesseis) cotistas, sendo todas as 655.000 (seiscentas e cinquenta e cinco mil) cotas efetivamente integralizadas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas. Os recursos da Primeira Emissão estão alocados em Ativos Financeiros. O Fundo utilizará os recursos da emissão anterior para promover o pagamento da primeira parcela da aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, cujas principais características encontram-se descritas abaixo de forma resumida (data-base em 7 de junho de 2021):

Imóvel	Valor Total de Aquisição	Valor da Primeira Parcela
Itambé	R\$ 50.030.840,38	R\$ 30.018.504,23
Supermarket	R\$ 22.920.600,25	R\$ 13.752.360,15
Resende	R\$ 82.963.410,00	R\$ 16.592.682,00
Total	R\$ 155.914.850,63	R\$ 60.363.546,38



Objetivos do Fundo e Política de Investimentos

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido **(i)** em Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; **(ii)** indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de **(a)** ações ou quotas de sociedades de propósito específico que investem 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (“SPE”); **(b)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e **(c)** cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a Emissão, deduzidas as despesas previstas neste Prospecto e no Regulamento, objetivando e priorizando:

- (i)** auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis 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
- (ii)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e dos demais ativos abaixo especificados, nos quais o Fundo poderá investir até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido:
 - (a)** letras de crédito imobiliário de emissão de 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 do respectivo ativo, conforme aplicável;
 - (b)** letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
 - (c)** letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s;
 - (d)** certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição:
 - (x)** classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em imóveis logísticos, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de Imóveis-Alvo; ou
 - (y)** garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando 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;
 - (e)** cotas de fundos de investimentos imobiliários; e
 - (f)** projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

O Fundo, considerando orientação do Gestor, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, a critério do Gestor, em Ativos Financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472.

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em Ativos Financeiros e nos Outros Ativos, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 555, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que **(i)** os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM nº 472, conforme aplicável, e **(ii)** enquanto o Fundo for destinado a Investidores Profissionais, o Fundo não estará sujeito a limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, nos termos do artigo 129 da Instrução CVM 555.

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- (i)** o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- (ii)** o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição dos Ativos Imobiliários; ou
- (iii)** quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Características das Cotas do Fundo

O Fundo poderá emitir quantidades ilimitadas de Cotas, às quais correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As Cotas poderão ser **(i)** distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Negociação

As Cotas objeto da presente Oferta uma vez integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos na página 49 e seguintes deste Prospecto, em especial o “Riscos de Liquidez”.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após o encerramento da Oferta e após a liberação para negociação pela B3, de acordo com o disposto no Regulamento, sendo que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Os Cotistas não terão direito de preferência na subscrição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao subscrever as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá integralmente aos termos do Regulamento.

A subscrição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: **(i)** às disposições relativas à Política de Investimento; e **(ii)** aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da subscrição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

Resgate, amortização das Cotas, distribuição de resultados e reserva de contingência

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

Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas, mediante **(i)** comunicação do Administrador aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou **(ii)** deliberação em Assembleia Geral, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, mensalmente, sempre no 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, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O percentual mínimo aqui referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

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

Para fins do parágrafo acima, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas a seguir: **(a)** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis Alvo; **(b)** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; **(c)** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; **(d)** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; **(e)** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; **(f)** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; **(g)** realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis Alvo; **(h)** realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis Alvo; e **(i)** realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis Alvo.

Assembleia Geral

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i)** as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii)** alteração do Regulamento, observado o disposto no Regulamento;
- (iii)** destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv)** emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no Regulamento;
- (v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi)** dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii)** a 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 de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x)** alteração do prazo de duração do fundo;
- (xi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472; e
- (xii)** alteração na taxa de administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) acima dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral, 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.

Nas matérias dispostas no parágrafo acima, o Administrador e suas partes relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto. Os percentuais 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.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e **(iii)** envolver redução da Taxa de Administração, desde que por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos cotistas as alterações descritas nos itens (i) e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no item (iii), imediatamente após sua implementação, nas formas previstas no Regulamento.

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

O pedido de que trata o parágrafo 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, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

A Assembleia Geral poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Salvo disposição contrária no Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição, sendo indelegável no entanto a função de representante dos Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A primeira convocação da Assembleia Geral 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, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Não se realizando a Assembleia Geral, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Para tanto, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no parágrafo acima.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas no Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

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 **(i)** em sua página na rede mundial de computadores; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do Mercado Organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações mencionadas acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM nº 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do artigo 39 da Instrução CVM nº 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação da referida assembleia.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações mencionadas acima incluem: **(i)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 do Regulamento; e **(ii)** as informações exigidas no item 12.1 do anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

A Assembleia Geral também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral.

Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste parágrafo.

Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

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

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “i” acima do parágrafo acima. O Administrador, ao receber a solicitação mencionada acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação. Nessa hipótese, o Administrador pode exigir: **(i)** reconhecimento da firma do signatário do pedido; e **(ii)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador **(i)** exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 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 parágrafo acima. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo **(i)** o Administrador e/ou o seu Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador, 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.

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

As deliberações da Assembleia Geral do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de **(i)** 15 (quinze) dias, nos casos de assembleia geral extraordinária; e **(ii)** 30 (trinta) dias, nos casos de assembleia geral ordinária. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido acima estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

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

Dissolução e liquidação do Fundo

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i)** caso seja deliberado em Assembleia Geral, respeitado o disposto no Regulamento; e
- (ii)** desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral especialmente instalada para tal fim.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (i)** no prazo de 15 (quinze) dias: **(a)** o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e **(b)** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e

- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre os Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Nos termos dos parágrafos acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre:

- (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou
- (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que é atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração inclui pagamentos devidos ao Administrador e ao Gestor, sendo que os valores atribuídos ao Gestor são especificados no Contrato de Gestão, e não inclui os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições do Regulamento e das regras em vigor.

Sem prejuízo ao acima exposto, o Gestor, por sua mera liberalidade, não receberá parte ou a totalidade da parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência dos serviços prestados ao Fundo durante os 12 (doze) meses subsequentes à Data de Liquidação caso o valor dos resultados distribuídos pelo Fundo aos Cotistas não atinja o montante de R\$ 0,67 (sessenta e sete centavos) por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 8,04 (oito reais e quatro centavos) por Cota, sendo certo que a referida taxa será deduzida, se aplicável, somente do montante necessário para que a remuneração dos Cotistas atinja ou se aproxime dos critérios acima estabelecidos, conforme o caso. Nesse sentido, o Administrador, o Gestor e o Fundo não prestam qualquer garantia de rentabilidade das Cotas, as quais poderão não atingir os critérios para pagamento da Taxa de Administração ao Gestor conforme dispostos acima. Portanto, a renúncia do Gestor disposta acima não representa e nem deve ser considerada como, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

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

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída. Sem prejuízo do disposto acima, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto do Administrador e do Gestor, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas.

Encargos do Fundo

Os encargos dos Fundos estão listados no artigo 47 da Instrução CVM nº 472.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável ou no Regulamento como encargos do fundo devem correr por conta do Administrador.

Publicidade e divulgação de informações sobre o Fundo

O Administrador presta as informações periódicas sobre o Fundo nos termos do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

A divulgação de informações aos Cotistas deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à referida publicação, enviar as informações de interesse dos Cotistas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Prospecto, no Regulamento e/ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas acima por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos de liquidez

Os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIIs são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, 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.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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 monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos componentes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando o Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar

aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste cenário, as operações realizadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco inerente à inexistência 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, 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.

Política de Exercício do Direito de Voto

O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Litígios

Nos termos do Regulamento e deste Prospecto, o Fundo, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente ao Regulamento ou a este Prospecto, incluindo, sem limitação, aspectos referentes à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante ou relacionada aos referidos documentos que não possa ser resolvida pelas partes de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“**CAM-B3**”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (“**Regras**”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com o Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral. O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações

concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste parágrafo ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do parágrafo acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e o Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se **(a)** os compromissos arbitrais forem compatíveis; e **(b)** não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

O Administrador não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação do Administrador é restrita às disposições deste Prospecto e do Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS COORDENADORES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O Administrador é credenciado 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.

O Administrador presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de *private equity*, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, *single e multi family offices*, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R\$ 198.000.000.000,00 (cento e noventa e oito bilhões de reais) distribuídos em 559 (quinhentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 24.700.000.000,00 (vinte e quatro bilhões e setecentos milhões de reais), distribuídos em 83 (oitenta e três) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

O Administrador celebrou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Quotas, prevendo a transferência de participação qualificada do capital social da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.668.744/0001-99 (“**Adquirente**”), e posterior transferência da totalidade das ações do Administrador para a Adquirente (“**Operação**”). Não há troca de controlador na BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. de forma imediata. A conclusão e o fechamento da Operação estão sujeitos à verificação de determinadas condições precedentes, incluindo a obtenção de todas as aprovações regulatórias necessárias para a consolidação do controle acionário, inclusive do BACEN.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração do Administrador é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Gestor

Mogno Capital Investimentos Ltda.

A Mogno Capital Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos independente, fundada em 2015 por ex-sócios da Hedging Griffo e executivos do mercado financeiro⁵. O principal objetivo da empresa é cuidar do futuro de seus clientes, por meio de relações sustentáveis e duradouras. O Gestor atende clientes pessoas físicas qualificadas, oferecendo serviços, produtos e soluções diferenciados, não usuais nas grandes estruturas financeiras, em função do seu tamanho, ineditismo, complexidade ou visão de longo prazo. Os princípios da Mogno Capital Investimentos Ltda. incluem transparência, diligência, idoneidade, personalização e o compromisso de investir o capital próprio nos mesmos produtos e condições oferecidos aos seus clientes. Além disso, o capital dos sócios está investido em todas as oportunidades que oferecemos. Ao longo de sua trajetória, o Gestor focou no desenvolvimento de alternativas diferenciadas de investimento.



No mercado imobiliário a Mogno Capital Investimentos Ltda. atua em 3 (três) segmentos:

- (i) Investimentos imobiliários líquidos: atuando desde 2015 nesse segmento, hoje o Gestor possui mais de um bilhão de reais sob gestão nessa estratégia;
- (ii) Investimentos imobiliários ilíquidos: o Gestor realizou mais de dez operações em ativos ilíquidos em 3 (três) países diferentes: EUA, Brasil e Portugal; e
- (iii) Consultoria imobiliária: gestão de diversas carteiras imobiliárias de clientes. Nessa estratégia o Gestor busca otimizar e preservar o patrimônio imobiliário dos clientes.

Gestão:

A área de produtos imobiliários possui experiência gerindo carteiras de fundos imobiliários e conta com uma equipe de research 100% (cem por cento) dedicada ao mercado de fundos imobiliários.

Sócios responsáveis:

Daniel Caldeira: formado em Administração de Empresas pela EAESP/FGV em 2004. Iniciou sua carreira na HedgingGriffo em 2002, onde trabalhou com alocação de recursos offshore, com a plataforma de produtos de terceiros no Brasil e trading de renda fixa. Tornou-se sócio em 2006. Em 2010, se desligou do quadro executivo da empresa e foi para a REP - Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A., uma subsidiária do Grupo Lindenberg e da PDG que atua no mercado de desenvolvimento e administração de shopping centers no Brasil, onde atuou como CFO até maio de 2013. Foi um dos sócios-fundadores da Quintessa Negócios Sociais. Atualmente, é sócio-fundador e CEO da Mogno Capital Investimentos Ltda.;

Pedro Novis: cursou Economia na PUC-SP. Iniciou no mercado financeiro em 1992 na Hedging-Griffo Corretora de Valores. Se tornou sócio em 1997. Foi sócio na corretora e posteriormente na área comercial do private. Se desligou da empresa em 2009. Atualmente, é sócio e CIO da Mogno Capital Investimentos Ltda.; e

Oswaldo Rossi Neto: formado em Economia pela FEA/USP em 2017, iniciou sua carreira em 2014 na SolFin Investimentos na área de M&A e Financial Restructuring e no final de 2015 integrou a BR Partners, trabalhando na área de Private Equity. Em 2016 ingressou na Mogno Capital Investimentos Ltda., primeiro como analista área de investimentos offshore e depois, em 2018, passou a gerir posições de investimento imobiliário. Atualmente, é sócio e responsável pela área imobiliária da Mogno Capital Investimentos Ltda.

Coordenador Líder

Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

A Genial Investimentos é uma plataforma completa de investimentos servindo clientes individuais e institucionais em todas as suas necessidades no mercado financeiro.

A Genial conta atualmente com mais de 350 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova York, ofertando ampla variedade de serviços e produtos de investimentos, tanto próprios como de terceiros.

A Genial atua digitalmente a partir de seu app e website (www.genialinvestimentos.com.br) como também por meio de sua rede de parceiros credenciados (AAIs, Gestoras, Consultorias, Bancos e Cooperativas de Crédito) e em março de 2021 contava com cerca de 386 mil clientes e mais de R\$47 bilhões de ativos sob custódia.

Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos offshore. No 1º trimestre de 2021, a Genial ocupou a 6ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 6,5% e 8,25%

de participação de mercado respectivamente, além de contar com R\$9,7 bi de ações e títulos de dívida sob custódia.

Embora a Genial se caracterize por ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, ela também se destaca como gestora de fundos abertos, com mais de R\$19,6 bi de ativos sob gestão em fundos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 405 mil seguidores.

A Genial vem crescendo consistentemente sua atividade em Mercado de Capitais, atuando de forma relevante como coordenador de Ofertas Primárias nos mais diversos segmentos como Ações, Debêntures, Produtos Estruturados e Fundos Imobiliários, sendo que no ranking de fevereiro de 2021 da ANBIMA nesta última classe de ativos, a Genial estava na 2ª posição no Ranking de Originação na 3ª posição no ranking de Originação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

O Gestor e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Administrador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram 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 Coordenador Líder

O Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Banco Genial

O Administrador e o Banco Genial não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Banco Genial não identificaram 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 Banco Genial

O Gestor e o Banco Genial não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Banco Genial 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 Banco Genial

O Coordenador Líder e o Banco Genial pertencem ao mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Banco Genial não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

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 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

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 interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

O Gestor 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 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 Banco Genial e o Auditor Independente

O Banco Genial 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 Banco Genial 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 Escriturador

O Coordenador Líder e o Escriturador pertencem ao mesmo conglomerado financeiro e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram 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 Escriturador

O Gestor e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Banco Genial e o Escriturador

O Banco Genial e o Escriturador pertencem ao mesmo conglomerado financeiro e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Banco Genial e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Escriturador e o Auditor Independente

O Escriturador 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 Escriturador 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.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011, São Paulo - SP

At.: Fundos de Investimento / Jurídico

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

Website: <https://www.brltrust.com.br>

Para acesso a este Prospecto, neste website, acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, acessar “FII”, selecionar o fundo “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar este Prospecto.

Gestor

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

At.: Daniel Caldeira

Tel.: (11) 3504-4806

E-mail: daniel.caldeira@mogno.capital

Website: www.mogno.capital

Auditor Independente

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121, torre 4, Cidade Monções

CEP 04571-900, São Paulo - SP

At.: Gabrielly Rocha; Danielle Dantas; Renata Ribeiro

Tel.: (11) 3886-5100

E-mail: gabrielly.rocha@br.gt.com; danielle.dantas@br.gt.com; renata.ribeiro@br.gt.com

Website: <https://www.grantthornton.com.br>

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 4º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Produtos

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: <http://www.genialinvestimentos.com.br>

Para acesso a este Prospecto, neste website, clicar em “Onde Investir” (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website), depois clicar em “Ofertas Públicas”, e, então, localizar este Prospecto.

Coordenadores Convidados

BANCO GENIAL

Rua Surubim, nº 373, 1º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira

Telefone: +55 (11) 3206-8000

E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com

Website: <https://www.bancogenial.com>

Para acesso a este Prospecto, neste website, acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, acessar “FII”, selecionar o fundo “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar este Prospecto.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º
andares
CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340
2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010 São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acessar este Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FIL”, e, então, localizar este Prospecto.

Ambiente de Negociação

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 São Paulo - SP
Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar este Prospecto, neste website clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FIL” e, então, localizar este Prospecto.

Assessor Legal

PINHEIRO NETO ADVOGADOS

Rua Hungria, nº 1.100
CEP 01455-906, São Paulo - SP
At.: José Carlos J. S. Meirelles; Felipe Tucunduva Heemstede
Tel.: (11) 3247-8400
E-mail: jcmeirelles@pn.com.br; fheemstede@pn.com.br
Website: <http://www.pinheironeto.com.br>

8. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

COM BASE NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NO BRASIL NA DATA DESTE PROSPECTO, ESTA SEÇÃO APRESENTA AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AOS FIIS E AOS TITULARES DE SUAS COTAS. ALGUNS TITULARES DE COTAS DO FUNDO PODEM ESTAR SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA, DEPENDENDO DE SUA QUALIFICAÇÃO OU LOCALIZAÇÃO. OS COTISTAS NÃO DEVEM CONSIDERAR UNICAMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PARA FINS DE AVALIAR O INVESTIMENTO NO FUNDO, DEVENDO CONSULTAR SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA QUE SOFRERÁ ENQUANTO COTISTA DO FUNDO.

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.

Imposto sobre a Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (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, além de potenciais outros tributos aplicáveis a depender das peculiaridades do caso).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: **(i)** LH; **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); **(iii)** LCI; e **(iv)** cotas de FIIs, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93.

Na 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, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FIIs por outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

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

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

Os investimentos realizados pelo Fundo nos Imóveis, Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, por meio de sociedades de propósito específico (SPE) ou qualquer outro tipo societário, estarão sujeitos aos tributos aplicáveis a essas pessoas jurídicas, conforme legislação aplicável.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a

percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo esse limite igual a 0% dos rendimentos para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento).

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.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), 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). 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.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: **(i)** antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; **(ii)** tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que **(i)** 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 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.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas depositadas para negociação secundária exclusivamente na B3.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida; e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373/14. Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

No que se refere especificamente às distribuições realizadas pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, conforme previsto na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada, os rendimentos distribuídos podem ser isentos de tributação pelo IR, inclusive se os referidos Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal, no entanto, **(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 represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe confirmem direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
ANEXO II	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
ANEXO III	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA
ANEXO IV	REGULAMENTO DO FUNDO
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VI	LAUDOS DE AVALIAÇÃO
ANEXO VII	INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472
ANEXO VIII	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, 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, na qualidade de instituição administradora do **MOGNO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo")**, vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Cotas"), coordenada pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), bem como do item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400, **DECLARAR** que: **(i)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; **(ii)** o prospecto da Oferta, incluindo seus anexos ("**Prospecto**"), contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(iii)** o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e **(iv)** as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 4 de junho de 2021.

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



Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **MOGNO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“**Fundo**” e “**Cotas**”, respectivamente), 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 CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, 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 (“**Administrador**”, “**Oferta**”, e “**Emissão**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), dispor o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Coordenador Líder e o Fundo foram auxiliados por assessores legais; e
- (ii) o Fundo, o Administrador e a **Mogno Capital Investimentos Ltda.**, sociedade limitada empresária devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, sob a categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo, confirmam ter disponibilizado todos os documentos e informações consideradas relevantes para a Emissão e que estes documentos e informações são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para os fins da Emissão.

O Coordenador Líder, por meio dos seus diretores, **DECLARA** que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência 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 que integram o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”), bem como aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (a) o Prospecto contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e



DocuSign Envelope ID: 7E5F7BE2-A56D-41F6-9D36-0212AD7C50EA

quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** o Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 4 de junho de 2021.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Rodolfo Riechert
Assinado por: RODOLFO RIECHERT 886-7781771
CPF: 886478972
Datahora da Assinatura: 27/06/2021 15:33:43 BRT

Nome: Rodolfo Riechert
Cargo: Diretor Presidente

DocuSigned by:
Luís José Rebelo de Resende
Assinado por: LUIS JOSE REBELLO DE RESENDE 028734478
CPF: 028734478
Datahora da Assinatura: 27/06/2021 14:58:41 BRT

Nome: Luís José Rebello de Resende
Cargo: Diretor

DS
16

ANEXO III

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Página
000001/000006

Registro Nº
1.904.184
18/05/2021

Protocolo nº 1.906.457 de 18/05/2021 às 09:05:19h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.904.184 em 18/05/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Assinado	Estado	Documento	Registro	2ª Via	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111	RS 11111111

ATO DO ADMINISTRADOR DO
MOGNO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME Nº 40.041.711/0001-29

Por este instrumento particular ("Instrumento"), **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, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), administradora do **MOGNO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29 e considerando que:

(i) o Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08");

(ii) nos termos do Artigo 39 do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme orientação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) e desde que tais cotas não sejam integralizadas em bens e direitos; e

(iii) o Fundo realizou sua 1ª (primeira) emissão de cotas, encerrada em 3 de maio de 2021, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas 655.000 (seiscentas e cinquenta e cinco mil) cotas, e efetivamente integralizadas 200.000 (duzentas mil) cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas,

RESOLVE O ADMINISTRADOR, por este ato, aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante orientação da **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39, na qualidade de gestor da carteira do Fundo, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM nº 472/08, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

Página
000002/000006

Registro Nº
1.904.184
18/05/2021

Protocolo nº 1.906.457 de 18/05/2021 às 09:05:19h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.904.184 em 18/05/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Ofício	Estado	Assinatura	Registro	2ª Via	3ª Via	4ª Via	5ª Via	6ª Via	7ª Via	8ª Via	9ª Via	10ª Via
SAO PAULO	SP	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021

As características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no **Anexo 1** ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 13 de maio de 2021.

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

RODRIGO
MARTINS
CAVALCANTE:16
913257830

Assinado de forma digital
por RODRIGO MARTINS
CAVALCANTE:1691325783
Dados: 2021.05.13
20:02:33 -03'00'

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Página
000003:000006

Registro Nº
1.904.184
18/05/2021

Protocolo nº 1.906.457 de 18/05/2021 às 09:05:19h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.904.184 em 18/05/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Ofício nº	Estado	Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
000003:000006	SP	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021

ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR DO MOGNO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão.

Tipo de Distribuição	Primária.
Volume Total da Oferta	Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, já considerando a Taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional de Cotas (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).
Montante Mínimo	O montante mínimo de subscrição de Cotas no contexto da Oferta, de 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já considerando a taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) na Data de Liquidação.
Lote Adicional de Cotas	Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta. A colocação do Lote Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços. Deste modo, o Lote Adicional corresponderá a até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Liquidação, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Valor de Emissão por Cota	O valor de emissão por Cota aplicável na Data de Liquidação será o Preço de Integralização equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da 2ª Emissão, o qual já considera a Taxa de

Página
000004/000006

Registro Nº
1.904.184
18/05/2021

Protocolo nº 1.906.457 de 18/05/2021 às 09:05:19h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.904.184 em 18/05/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Ofício nº	Estado	Assinatura e Assinatura	Registro nº	2.ª Inscrição	3.ª Inscrição	4.ª Inscrição	5.ª Inscrição	6.ª Inscrição	7.ª Inscrição	8.ª Inscrição	9.ª Inscrição	10.ª Inscrição
000004/000006	SP	18/05/2021	1.904.184	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021	18/05/2021

	Distribuição Primária no valor de R\$ 4,18 (quatro reais e dezoito centavos) por cota.
Taxa de Distribuição Primária	A taxa de distribuição primária devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a um percentual fixo sobre o valor unitário de cada Cota para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas.
Número de Séries	Única.
Forma de Distribuição	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito no respectivo contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder e nos demais documentos da Oferta.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.
Período de Reserva	Será o período a ser indicado nos documentos da Oferta para recebimento dos Pedidos de Reserva.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, é o período de até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, durante o qual as Instituições Participantes da Oferta irão receber os Boletins de Subscrição.
Procedimento de Alocação de Ordens	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive pessoas vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.
Público-Alvo	As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem pedido de reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o

Página
000005/000006

Registro Nº
1.904.184
18/05/2021

Protocolo nº 1.906.457 de 18/05/2021 às 09:05:19h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.904.184 em 18/05/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Solicitante	Estado	Documento	Registro	Valor	Valor Mínimo	Valor	Valor	Valor	Valor
VALMIR INACIO DOS SANTOS	RS	RS 2250-040	RS 2250-040	RS 2250-040	RS 2250-040	RS 2250-040	RS 2250-040	RS 2250-040	RS 2250-040

Direitos de Preferência	Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("<u>Resolução CVM 11</u>" e "<u>Investidores Não Institucionais</u>", respectivamente); e (ii) fundos de investimentos, carteira administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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 de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("<u>Investidores Institucionais</u>" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os "<u>Investidores</u>"). A totalidade dos atuais Cotistas do Fundo renunciarão aos seus respectivos direitos de preferência para subscrição de Cotas da Emissão no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, de modo que a Oferta não contará com direito de preferência.
Valor Mínimo de Investimento	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será o valor indicado nos documentos da Oferta ("<u>Valor Mínimo de Investimento</u>").
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Destinação dos Recursos	A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta), seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para a aquisição de Imóveis e Ativos Imobiliários, nos termos do

Página
000006/000006

Registro Nº
1.904.184
18/05/2021

Protocolo nº 1.906.457 de 18/05/2021 às 09:05:19h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.904.184 em 18/05/2021 neste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado.

Ofício nº	Estado	Documento	Registro	2ª Emissão	Valor Mínimo	DS	Qualidade	Deposito	Final
53.117.918	RS	1.904.184	RS-03-03	RS-03-03	RS-03-03	RS-03-03	RS-03-03	RS-03-03	RS-03-03

	Prospecto da Oferta, observada a Política de Investimentos do Fundo.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta.
Demais Termos e Condições	Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 40.041.711/0001-29

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 27 MAIO DE 2021

DATA, LOCAL E HORÁRIO: No dia 27 maio de 2021, às 9:00 horas, na sede social da **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29 ("**Fundo**").

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em virtude do comparecimento de cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Cotistas do Fundo ("**Cotistas**"), em conformidade com o disposto no artigo 19, §2º, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), combinado com o artigo 67, §6º da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: **Sérgio Dias**; e Secretária: **Carolina Belleze Viana**.

ORDEM DO DIA: Deliberar, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 28 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), sobre as seguintes matérias:

(i) a alteração e consolidação do Regulamento para, conforme sugerido pela **Mogno Capital Investimentos Ltda.**, na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestor**" e "**Alteração do Regulamento**", respectivamente), refletir a exclusão do atual Artigo 38 do Regulamento do Fundo, assim como a exclusão da necessidade de que o valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissões do Fundo seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, para que seja possível que o Administrador o estabeleça quando se tratar de emissão no âmbito do Capital Autorizado, de forma que o Parágrafo 1º do atual Artigo 39, após alterado, passará a vigor com a seguinte e nova redação:

"Artigo 39 (...)

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser fixado preferencialmente tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada ou, ainda (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas."

(ii) nos termos do Artigo 39, Parágrafo 1º da versão vigente do Regulamento, a aprovação do valor unitário das Cotas objeto da 2ª emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão") e correspondente oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, aprovada nos termos do Ato do Administrador datado de 13 de maio de 2021 ("Oferta"), a serem subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, já contemplando os custos decorrentes da realização da Oferta, que poderá ser atualizado no Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme fixado por novo ato do Administrador previamente à divulgação do referido anúncio de início ("Valor da Cota");

(iii) a ratificação da autorização ao Administrador para a celebração, em nome do Fundo, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472 e observadas as disposições do Regulamento, do *"Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças"*, datado de 29 de abril de 2021, celebrado com o **RBR LOG – Fundo de Investimento Imobiliário**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.705.463/0001-33, representado por sua administradora, a **BRL Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** ("Compromisso de Venda e Compra"), considerando a configuração de situação de potencial conflito de interesses; e

(iv) a renúncia integral ao direito de preferência a que fazem jus cada um dos Cotistas do Fundo para a subscrição de Cotas no âmbito da Segunda Emissão, nos termos do Artigo 39 da atual Regulamento ("Renúncia ao Direito de Preferência"), de forma que a integralidade das Cotas da Segunda Emissão poderão ser subscritas e integralizadas por terceiros investidores no âmbito da Oferta, observadas as disposições dos documentos da Oferta.

DELIBERAÇÕES: Após os esclarecimentos necessários e análise dos documentos e informações submetidos aos Cotistas, a totalidade dos Cotistas aprovou, sem quaisquer restrições ou ressalvas, as seguintes matérias:

(i) a Alteração do Regulamento, de acordo com as modificações sugeridas pelo Gestor, incluindo eventuais alterações de conformidade na numeração de artigos, capítulos, dentre outros, de forma que o Regulamento, após alterado e consolidado, passará a vigor na forma do **Anexo I** à presente ata;

(ii) a fixação do Valor da Cota para as Cotas a serem emitidas no âmbito da Segunda Emissão e distribuídas por meio da Oferta;

(iii) a ratificação da autorização ao Administrador para a celebração, em nome do Fundo, do Compromisso de Venda e Compra, considerando a configuração de situação de potencial conflito de interesses dado que a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como instituição administradora do Fundo e também do fundo imobiliário que é contraparte do Fundo no Compromisso de Venda e Compra; e

(iv) a Renúncia ao Direito de Preferência, de forma que a integralidade das Cotas da Segunda Emissão poderão ser subscritas e integralizadas por terceiros investidores no âmbito da Oferta, observadas as disposições dos documentos da Oferta.

Por fim, os Cotistas representando a totalidade das cotas emitidas autorizam o Administrador a tomar todas e quaisquer providências necessárias para a implementação das deliberações ora aprovadas, declarando-se, ainda, cientes das deliberações acima aprovadas e dispensando o Administrador do envio do sumário das decisões da presente ata.

ENCERRAMENTO: Findos os trabalhos, o Presidente colocou a palavra para que fossem discutidos outros assuntos de interesse do Fundo e, como ninguém se manifestou e nada mais restando a tratar, declarou encerrada a Assembleia Geral de Cotistas, da qual se lavrou a presente Ata, que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 27 maio de 2021.

Sérgio Dias
Presidente

Carolina Belleze Viana
Secretária

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

ANEXO I

REGULAMENTO ALTERADO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

24 de maio de 2021.

REGULAMENTO DO
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	6
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	11
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	15
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR.....	16
CAPÍTULO V – DA GESTÃO	18
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	21
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	21
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	22
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	24
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	24
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO	25
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	31
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	38
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	41
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	44
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	45
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	46
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	47
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	49
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	52

REGULAMENTO DO

MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1: O MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias, pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como Tipo ANBIMA “FII de Renda Gestão Ativa”, Segmento “Logística”. A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2 Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da legislação aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3 Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: 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, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

“Ativos Financeiros”: títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555;

“Ativos Imobiliários”: (i) os Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre tais Imóveis Alvo; e/ou (ii) ações ou quotas de SPE; (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo;

“**Auditor Independente**”: Significa qualquer empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**Boletim de Subscrição**”: significa o boletim de subscrição de Cotas, que deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas;

“**B3**”: **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

“**Código Anbima**”: significa o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos, que institui o Código Civil;

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou outro dia em que a B3 ou bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionar em São Paulo, Estado de São Paulo;

“**Escriturador**”: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

“**Fundo**”: o **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;

“Gestor”: MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, conjunto 31, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39;

“Imóveis Alvo”: bens imóveis do segmento logístico ou industrial em geral, prontos ou pendentes de desenvolvimento, localizados em todo território nacional;

“Instituição Financeira Autorizada”: qualquer uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil;

“Instrução CVM 400”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“Instrução CVM 472”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 476”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 539”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 554”: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 555”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“Justa Causa”: Significa a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, 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, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

“Lei nº 8.668”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“Lei nº 9.779”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“Lei nº 11.033”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“Mercado Organizado”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3;

“Oferta Pública”: toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração do Fundo nos termos da Instrução CVM 400.

“Outros Ativos”: (a) 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 do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável; (b) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s; (d) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em imóveis logísticos, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis logísticos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando 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; e (e) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terreno.

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“Público Alvo”: investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo 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, exceto clubes de investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539. Adicionalmente, para fins desse Regulamento, considerar-se-á como investidores profissionais os sócios ou empregados do Gestor, conforme artigo 128, I da Instrução CVM 555;

“SPE”: Significa ações ou quotas de sociedades de propósito específico que investem 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo;

“Suplemento”: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“Taxa de Administração”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento; e

“Taxa de Distribuição Primária”: a taxa de distribuição primária, nos termos do Artigo 11 do Regulamento.

Parágrafo 4º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 5º: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, enquanto destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

III - a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; e

IV – dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2: As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4: Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- 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.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral;

XI - 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 responsabilidade de tais terceiros; e

XII - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, conforme aplicável, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis Alvo e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 5: O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6: É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §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 Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de Mercados Organizados, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII - realizar operações com derivativos; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7: As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Ativos Financeiros serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre: (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9: A Taxa de Administração inclui pagamentos devidos ao Administrador e ao Gestor, sendo que os valores atribuídos ao Gestor serão especificados no Contrato de Gestão, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

Artigo 10: O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo ao Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11: O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída. Sem prejuízo do disposto acima, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto do Administrador e do Gestor, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Artigo 12: O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. O Gestor, por sua vez, será substituído nos casos de renúncia ou destituição ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 30, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador ou o Gestor, conforme seja o caso, deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia

Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis Alvo 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 aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 5º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador ou o Gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador ou o Gestor deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador ou Gestor seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º: No caso de descredenciamento do Administrador ou do Gestor pela CVM, esta poderá indicar Administrador ou Gestor temporário até a eleição de novo Administrador ou do Gestor para o Fundo, conforme seja o caso.

Parágrafo 7º: O Administrador e o Gestor responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste 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.

Parágrafo 9º: 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 do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, 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.

Parágrafo 11: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

Parágrafo 12: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 28 deste Regulamento.

Parágrafo 13: O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem Justa Causa enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias ao Gestor, hipótese em que o Gestor receberá a sua parcela correspondente da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Contrato de Gestão até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (definida abaixo).

Parágrafo 14: Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Regulamento, o Gestor também fará jus ao recebimento de uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do Artigo 8ª acima a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Remuneração de Descontinuidade”).

Parágrafo 15: A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o Parágrafo 14 será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no Parágrafo 14 acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 13: O Fundo contratou o Gestor, competindo-lhe as seguintes atividades:

- a) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com a política de investimento do Fundo;
- b) prestar suporte ao Administrador nas atividades de avaliação de propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos

ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos Imóveis Alvo e das SPE, bem como orientar o Administrador em relação à celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos empreendimentos imobiliários, buscando a concretização da política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente por seu Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesse;

- c) monitorar o desempenho do Fundo;
- d) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas, reuniões de sócios e/ou assembleias de condôminos, relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou às SPE, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Imóveis Alvo e/ou das SPE;
- e) intermediar e/ou originar locatários interessados na celebração de novos contratos de locação pelo Fundo, incluindo renovações, bem como intermediar e/ou avaliar novos Imóveis Alvo e SPE a serem adquiridos pelo Fundo, representado pelo Administrador;
- f) discutir propostas de locação de Imóveis Alvo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis Alvo, bem como controlar e supervisionar diariamente as atividades inerentes aos aspectos operacionais da gestão dos Imóveis Alvo e/ou das SPE, incluindo serviços de locação e comercialização prestados por terceiros;
- g) representar ativamente o Fundo no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície ou quaisquer operações relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou às SPE;
- h) reportar ao Administrador, nos termos da legislação aplicável, e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo;
- i) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvo e/ou das SPE integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- j) dar instruções ao Administrador com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo e relacionados aos Imóveis Alvo e/ou às SPE, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;

- k) contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do Fundo, incluindo corretagem imobiliária, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários do Fundo;
- l) monitorar o desempenho do Fundo;
- m) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias relacionadas aos Ativos Financeiros;
- n) reportar ao Administrador, nos termos da legislação aplicável, e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo;
- o) sugerir alterações a este Regulamento ao Administrador;
- p) dar instruções ao Administrador com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo e relacionados aos Ativos Financeiros, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;
- k) recomendar ao Administrador sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e
- r) instruir o Administrador a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

Parágrafo 1º: O Gestor, observadas as limitações legais e as disposições deste Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento, observado que, em relação aos Imóveis Alvo e às SPEs, este prestará suporte e orientará o Administrador em relação à aquisição ou alienação dos Imóveis Alvo e das SPEs, cabendo exclusivamente ao Administrador a decisão de aquisição ou alienação dos Imóveis Alvo e das SPEs.

Parágrafo 2º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Artigo 14: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais

são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15: As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, §3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º – As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 16: As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas por instituições intermediárias, indicadas em cada um dos Suplementos.

Artigo 17: Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18: O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) em Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) SPE; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Parágrafo 1º: As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

Parágrafo 2º: Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido nos ativos mencionados no Artigo 19 abaixo.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19: O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis 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 (ii) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e dos demais ativos abaixo especificados, nos quais o Fundo poderá investir até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido:

(a) 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 do respectivo ativo, conforme aplicável;

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

(c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s;

(d) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em imóveis logísticos, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de Imóveis-Alvo; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando 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**;

(e) cotas de fundos de investimentos imobiliários; e

(f) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

Parágrafo 1º: O Fundo, considerando orientação do Gestor, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 4º: As disponibilidades financeiros do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, a critério do Gestor, em Ativos Financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º: Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em Ativos Financeiros e nos Outros Ativos, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 555, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que (i) os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável, e (ii) enquanto o Fundo for destinado a Investidores Profissionais, o Fundo não estará sujeito a limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, nos termos do Art. 129 da Instrução CVM 555.

Artigo 20: Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II - o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição dos Ativos Imobiliários; ou
- III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem

subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21: Poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) Ativos Imobiliários; (ii) Outros Ativos; e (ii) Ativos Financeiros.

Parágrafo 1º: É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

Parágrafo 2º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 3º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de 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.

Parágrafo 4º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

Parágrafo 5º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 22: Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em Ativos Financeiros.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 23: Os Imóveis Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo.

Parágrafo Único: Os Imóveis Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

Artigo 24: Os Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo somente poderão ser alienados pelo Administrador, com o suporte do Gestor, sem necessidade de deliberação prévia da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá apenas ao Administrador a decisão de aquisição ou alienação dos Imóveis Alvo e das SPes, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 25: Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26: Não obstante a diligência do Administrador e/ou do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, 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, mesmo que o Administrador e/ou o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como

recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo;

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis Alvo ou das SPE, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes;

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM;

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe;

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes;

(vi) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a 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, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento);

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente;

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco Relacionado ao Desenvolvimento dos Imóveis Alvo** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, uma vez que o seu desenvolvimento imobiliário seja concluído, a não conclusão da sua construção pode impedir que o Fundo loque, arrende ou aliene os Imóveis Alvo;

(x) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas;

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

(xii) **Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel** - Nada impede eventual tentativa dos locatários de solicitar: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato de locação; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Ambos os casos poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo;

(xiii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

(xiv) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) Alvo(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

(xv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do

ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

(xvi) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino;

(xvii) **Riscos relativos à destituição do Gestor e à Remuneração de Descontinuidade** - A destituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado. Adicionalmente, conforme previsto no Artigo 12, Parágrafo 14 deste Regulamento, em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, o Gestor fará jus, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, se devida, à Remuneração por Descontinuidade, a qual deverá ser equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da parcela da remuneração a que o Gestor faz jus, contados do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição, devendo ser calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição do Gestor. O pagamento da Remuneração de Descontinuidade poderá afetar diretamente a remuneração do novo gestor do Fundo pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que, desta forma, a manutenção do novo gestor no período de pagamento da Remuneração por Descontinuidade poderá gerar conflitos entre Cotistas e o novo gestor no que tange à gestão da carteira do Fundo. Eventual risco de governança e conflito político entre Fundo e gestores poderá impactar a capacidade de geração de resultado pelo Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas;

(xviii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo,

consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis 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 à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo;

(xix) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os Imóveis Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo;

(xx) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Imóveis Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;

(xxi) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal; e

(xxii) **Risco aumento da oferta de imóveis:** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis Alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Imóveis Alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo ou aumento de despesas, por exemplo em função do aumento das taxas de vacância dos imóveis, e consequentemente no valor e na rentabilidade das Cotas.

Artigo 27: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28: A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) a 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 de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração na taxa de administração, nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, desde que por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos cotistas as alterações descritas nos itens (i) e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no item (iii), imediatamente após sua implementação, nas formas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 3º: 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.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 29: A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

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

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I – ser Cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário 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.

Artigo 30: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira 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, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

III – na página da entidade administradora do Mercado Organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 4º do Artigo 29 deste Regulamento; e

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

Artigo 31: A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32: 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, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), 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.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes 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.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º 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 Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I – o Administrador e/ou o seu Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor ;

- III – empresas ligadas ao Administrador, 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.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- 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 de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista, sendo outorgado prazo mínimo de resposta para os Cotistas no âmbito da consulta formal de pelo menos **(i)** 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Ordinárias; e **(ii)** 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da consulta pelo Administrador aos Cotistas.

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

Artigo 34: Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35: O Fundo poderá emitir quantidades ilimitadas de Cotas, às quais correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 36: As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escrirador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37: O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38: Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, considerando orientação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do

direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: **(a)** limitadas ao valor total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e **(b)** não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser fixado preferencialmente tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; **(ii)** o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada ou, ainda **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em, no mínimo, 10 (dez) dias úteis contados do início da oferta das novas cotas, ou em prazo menor, se houver viabilidade operacional pela Central Depositária da B3 para tanto.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 39: A Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas, conforme seja o caso, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 40: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 41: As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição e dos respectivos Suplementos.

Artigo 42: As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 43: A integralização das Cotas deverá ser feita conforme venha a ser definido no Suplemento: **(i)** em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou **(ii)** Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

Artigo 44: Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 45: Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Artigo 46: As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no Mercado Organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 47: O titular de cotas do Fundo:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 48: Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo 1º: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

I - pessoa física: a) os seus parentes até o segundo grau; b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e

II - pessoa jurídica: a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Artigo 49: O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 50: Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 51: O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 52: O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 53: Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 54: Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 53 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 55: Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre os Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 32 deste Regulamento.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 56: Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - Taxa de Administração;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em Mercado Organizado;
- V - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 57: Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 58: O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 59: O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 60: As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 61: Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, mensalmente, sempre no 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, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O percentual mínimo aqui referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo..

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 62: O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo (**“Reserva de Contingência”**), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 63: No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 64: 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;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do auditor independente.
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

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.

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 65: 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 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 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 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, 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 das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 66: A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao Mercado Organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 67: 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 de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: 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.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68: Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XX – LITÍGIOS

Artigo 69: O Fundo, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“CAM-B3”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as “Regras”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Parágrafo 1º O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

Parágrafo 2º A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

Parágrafo 3º A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

Parágrafo 4º O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Parágrafo 5º Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Parágrafo 6º Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 69 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Parágrafo 7º Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do Parágrafo 6 acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

Parágrafo 8º A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

Parágrafo 9º O Administrador não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação do Administrador é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) (" <u>Valor da Cota</u> ").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por investidor.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada pelo próprio Administrador, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
Forma de Integralização:	As Cotas subscritas serão integralizadas à vista, em moeda corrente

	nacional.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.
Coordenador Líder	Será o próprio Administrador.

FII Mogno - AGC - Alteração Regulamento + Renuência DP (27.5.2021).docx

Documento número #0b2ccaa1-804b-4344-bb60-73885b33cd0e

Assinaturas

-  Sergio Dias
Assinou
-  Carolina Belleze Viana
Assinou como parte
-  Rodrigo Martins Cavalcante
Assinou como representante legal

Log

- 27 mai 2021, 09:02:44 Operador com email fabio.contente@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 criou este documento número 0b2ccaa1-804b-4344-bb60-73885b33cd0e. Data limite para assinatura do documento: 26 de junho de 2021 (08:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 mai 2021, 09:02:58 Operador com email fabio.contente@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: sdias@brltrust.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sergio Dias.
- 27 mai 2021, 09:03:10 Operador com email fabio.contente@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: cviana@brltrust.com.br, para assinar como parte, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Carolina Belleze Viana.
- 27 mai 2021, 09:03:50 Operador com email fabio.contente@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: rcavalcante@brltrust.com.br, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 27 mai 2021, 09:03:56 Operador com email fabio.contente@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 26 de junho de 2021 (08:19).
- 27 mai 2021, 09:05:09 Sergio Dias assinou. Pontos de autenticação: email sdias@brltrust.com.br (via token). CPF informado: 222.186.658-40. IP: 179.191.76.50. Componente de assinatura versão 1.112.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 mai 2021, 09:18:58 Rodrigo Martins Cavalcante assinou como representante legal. Pontos de autenticação: email rcavalcante@brltrust.com.br (via token). CPF informado: 169.132.578-30. IP: 179.191.76.50. Componente de assinatura versão 1.112.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

27 mai 2021, 09:20:54	Carolina Belleze Viana assinou como parte. Pontos de autenticação: email cviana@brltrust.com.br (via token). CPF informado: 370.068.488-65. IP: 179.191.76.50. Componente de assinatura versão 1.112.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 mai 2021, 09:20:54	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0b2ccaa1-804b-4344-bb60-73885b33cd0e.

Hash do documento original (SHA256): 0f6ad7fc54bb7bf0466efeab1488b5c292540652d779ab9211dbda84fda43a5a

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 0b2ccaa1-804b-4344-bb60-73885b33cd0e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em www.clicksign.com.

**INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR DO MOGNO
LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME Nº 40.041.711/0001-29**

Por este instrumento particular ("Instrumento"), **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, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), administradora do **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29 e considerando que:

(i) o Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08");

(ii) nos termos do Artigo 39 do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme orientação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) e desde que tais cotas não sejam integralizadas em bens e direitos;

(iii) o Administrador aprovou, por meio do *"Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII"*, datado de 13 de maio de 2021, a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Ato do Administrador"), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução CVM nº 472/08, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"); e

(iv) no contexto da Oferta, a CVM requereu que, para melhor adequação ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Ato do Administrador seja retificado de modo a restar claro que será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta,

RESOLVE O ADMINISTRADOR, por este ato, retificar o Ato do Administrador, em especial para alteração das características da Oferta constantes do Anexo I do referido instrumento,

DocuSign Envelope ID: 8F54297C-0543-4A44-8526-2AF17B17C7D7

de forma que tal suplemento, após alterado, passará a vigor na forma do **Anexo A** ao presente instrumento.

São Paulo, 7 de junho de 2021.

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



Nome: Rodrigo Martins Cavalcante
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

**ANEXO A AO INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR DO
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

SUPLEMENTO ALTERADO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão.

Tipo de Distribuição	Primária.
Volume Total da Oferta	Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, já considerando a Taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional de Cotas (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).
Montante Mínimo	O montante mínimo de subscrição de Cotas no contexto da Oferta, de 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já considerando a taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) na Data de Liquidação. Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já considerando a taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.
Lote Adicional de Cotas	Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta. A colocação do Lote Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços. Deste modo, o Lote Adicional corresponderá a

	até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Liquidação, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Valor de Emissão por Cota	O valor de emissão por Cota aplicável na Data de Liquidação será o Preço de Integralização equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da 2ª Emissão, o qual já considera a Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 4,26 (quatro reais e vinte e seis centavos) por cota. O Preço de Integralização poderá ser atualizado no Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme fixado por novo ato do Administrador previamente à divulgação do referido Anúncio de Início.
Taxa de Distribuição Primária	A taxa de distribuição primária devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a um percentual fixo sobre o valor unitário de cada Cota para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas.
Número de Séries	Única.
Forma de Distribuição	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito no respectivo contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder e nos demais documentos da Oferta.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.
Período de Reserva	Será o período a ser indicado nos documentos da Oferta para recebimento dos Pedidos de Reserva.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, é o período de até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, durante o qual as Instituições Participantes da Oferta irão receber os Boletins de Subscrição.
Procedimento de Coleta de Intenções	O procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores

	da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos. O procedimento de coleta de intenções de investimento terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume) dos Investidores da Oferta por Cotas e será realizado para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, com base no parâmetro acima, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido.
Público-Alvo	As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem pedido de reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 (<u>“Resolução CVM 11”</u> e <u>“Investidores Não Institucionais”</u>, respectivamente); e (ii) fundos de investimentos, carteira administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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 de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (<u>“Investidores Institucionais”</u> e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os <u>“Investidores”</u>).

Direitos de Preferência	A totalidade dos atuais Cotistas do Fundo renunciaram aos seus respectivos direitos de preferência para subscrição de Cotas da Emissão no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, de modo que a Oferta não contará com direito de preferência.
Valor Mínimo de Investimento	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será o valor indicado nos documentos da Oferta (" <u>Valor Mínimo de Investimento</u> ").
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Destinação dos Recursos	A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta), seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para a aquisição de Imóveis e Ativos Imobiliários, nos termos do Prospecto da Oferta, observada a Política de Investimentos do Fundo.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (" <u>Distribuição Parcial</u> "). Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta.
Demais Termos e Condições	Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ANEXO IV

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEXTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 40.041.711/0001-29

Por este instrumento particular, **BRL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.711/0001-29 ("**Fundo**"), tendo em vista exigências ao regulamento do Fundo ("**Regulamento**") formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") por meio de Ação de Fiscalização - DSEC datada de 17 de maio de 2020, **resolve** alterar o Regulamento exclusivamente para atendimento às exigências da CVM, o qual, após alterado, passará a vigor na forma do **Anexo I** ao presente instrumento.

São Paulo, 18 de maio de 2021.

Designed by:
Rafael Martins Cavalcanti
Assessorador RODRIGO MARTINS CAVALCANTE 19843257833
CPF: 19843257833
Estadual de Matrícula: 10450/2021/08200-18 8887

BRL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador



ANEXO I - VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

18 de maio de 2021.



REGULAMENTO DO
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	8
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	12
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR	13
CAPÍTULO V - DA GESTÃO.....	16
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	18
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO	19
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	19
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	21
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	22
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO	23
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	28
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	35
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	39
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO	42
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	44
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	44
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	45
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	48
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	51

REGULAMENTO DO
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias, pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como Tipo ANBIMA “FII de Renda Gestão Ativa”, Segmento “Logística”. A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2 Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da legislação aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3 Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**Administrador**”: 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, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

“**Ativos Financeiros**”: títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555;

“**Ativos Imobiliários**”: (i) os Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre tais Imóveis Alvo; e/ou (ii) ações ou quotas de SPE; (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo;

“**Auditor Independente**”: Significa qualquer empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**Boletim de Subscrição**”: significa o boletim de subscrição de Cotas, que deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas;

“**B3**”: B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

“**Código Anbima**”: significa o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos, que institui o Código Civil;

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou outro dia em que a B3 ou bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionar em São Paulo, Estado de São Paulo;

“**Escriturador**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

“**Fundo**”: o MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

“**Gestor**”: **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, conjunto 31, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39;

“**Imóveis Alvo**”: bens imóveis do segmento logístico ou industrial em geral, prontos ou pendentes de desenvolvimento, localizados em todo território nacional;

“**Instituição Financeira Autorizada**”: qualquer uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 554**”: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Justa Causa**”: Significa a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, 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, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3;

“**Oferta Pública**”: toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração do Fundo nos termos da Instrução CVM 400.

“**Outros Ativos**”: (a) 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 do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável; (b) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s; (d) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em imóveis logísticos, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis logísticos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando 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; e (e) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terreno.

“**Partes Relacionadas**”: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

“**Patrimônio Líquido**”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Período de Distribuição**”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Público Alvo**”: investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo 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, exceto clubes de investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539. Adicionalmente, para fins desse Regulamento, considerar-se-á como investidores profissionais os sócios ou empregados do Gestor, conforme artigo 128, I da Instrução CVM 555;

“**SPE**”: Significa ações ou quotas de sociedades de propósito específico que investem 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo;

“**Suplemento**”: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento; e

“**Taxa de Distribuição Primária**”: a taxa de distribuição primária, nos termos do Artigo 11º do Regulamento.

Parágrafo 4º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 5º: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, enquanto destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

III - a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; e

IV - dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- 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.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral;

XI - 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 responsabilidade de tais terceiros; e

XII - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de cotas do Fundo;

- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, conforme aplicável, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis Alvo e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 5º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §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 Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de Mercados Organizados, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - realizar operações com derivativos; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Ativos Financeiros serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre: (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9º A Taxa de Administração inclui pagamentos devidos ao Administrador e ao Gestor, sendo que os valores atribuídos ao Gestor serão especificados no Contrato de Gestão, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

Artigo 10 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo ao Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída. Sem prejuízo do disposto acima, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto do Administrador e do Gestor, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

Artigo 12 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. O Gestor, por sua vez, será substituído nos casos de renúncia ou destituição ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência

Parágrafo 1º: O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador ou o Gestor, conforme seja o caso, deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis Alvo 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 aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 5º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador ou o Gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador ou o Gestor deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador ou Gestor seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º: No caso de descredenciamento do Administrador ou do Gestor pela CVM, esta poderá indicar Administrador ou Gestor temporário até a eleição de novo Administrador ou do Gestor para o Fundo, conforme seja o caso.

Parágrafo 7º: O Administrador e o Gestor responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste 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.

Parágrafo 9º: 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 do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, 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.

Parágrafo 11: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

Parágrafo 12: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 28 deste Regulamento.

Parágrafo 13: O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem Justa Causa enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias ao Gestor, hipótese em que o Gestor receberá a sua parcela correspondente da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Contrato de Gestão até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (definida abaixo).

Parágrafo 14: Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Regulamento, o Gestor também fará jus ao recebimento de uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do Artigo 8ª acima a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Remuneração de Descontinuidade”).

Parágrafo 15: A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o Parágrafo 14 será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no Parágrafo 14 acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco

(b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

CAPÍTULO V - DA GESTÃO

Artigo 13 O Fundo contratou o Gestor, competindo-lhe as seguintes atividades:

- a) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com a política de investimento do Fundo;
- b) prestar suporte ao Administrador nas atividades de avaliação de propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos Imóveis Alvo e das SPE, bem como orientar o Administrador em relação à celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos empreendimentos imobiliários, buscando a concretização da política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente por seu Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesse;
- c) monitorar o desempenho do Fundo;
- d) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas, reuniões de sócios e/ou assembleias de condôminos, relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou às SPE, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Imóveis Alvo e/ou das SPE;
- e) intermediar e/ou originar locatários interessados na celebração de novos contratos de locação pelo Fundo, incluindo renovações, bem como intermediar e/ou avaliar novos Imóveis Alvo e SPE a serem adquiridos pelo Fundo, representado pelo Administrador;
- f) discutir propostas de locação de Imóveis Alvo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis Alvo, bem como controlar e supervisionar diariamente as atividades inerentes aos aspectos operacionais da gestão dos Imóveis Alvo e/ou das SPE, incluindo serviços de locação e comercialização prestados por terceiros;

- g) representar ativamente o Fundo no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície ou quaisquer operações relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou às SPE;
- h) reportar ao Administrador, nos termos da legislação aplicável, e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo;
- i) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis Alvo e/ou das SPE integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- j) dar instruções ao Administrador com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo e relacionados aos Imóveis Alvo e/ou às SPE, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;
- k) contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do Fundo, incluindo corretagem imobiliária, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários do Fundo;
- l) monitorar o desempenho do Fundo;
- m) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias relacionadas aos Ativos Financeiros;
- n) reportar ao Administrador, nos termos da legislação aplicável, e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo;
- o) sugerir alterações a este Regulamento ao Administrador;
- p) dar instruções ao Administrador com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo e relacionados aos Ativos Financeiros, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;
- k) recomendar ao Administrador sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e

r) instruir o Administrador a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

Parágrafo 1º: O Gestor, observadas as limitações legais e as disposições deste Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento, observado que, em relação aos Imóveis Alvo e às SPEs, este prestará suporte e orientará o Administrador em relação à aquisição ou alienação dos Imóveis Alvo e das SPEs, cabendo exclusivamente ao Administrador a decisão de aquisição ou alienação dos Imóveis Alvo e das SPEs.

Parágrafo 2º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Artigo 14 O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 16 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas por instituições intermediárias, indicadas em cada um dos Suplementos.

Artigo 17 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) em Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) SPE; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Parágrafo 1º: As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

Parágrafo 2º: Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido nos ativos mencionados no Artigo 19 abaixo.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis 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 (ii) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e dos demais ativos abaixo especificados, nos quais o Fundo poderá investir até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido:

(a) 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 do respectivo ativo, conforme aplicável;

- (b) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- (c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s;
- (d) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em imóveis logísticos, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de Imóveis-Alvo; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando 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;
- (e) cotas de fundos de investimentos imobiliários; e
- (f) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

Parágrafo 1º: O Fundo, considerando orientação do Gestor, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 4º: As disponibilidades financeiros do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, a critério do Gestor, em Ativos Financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º: Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em Ativos Financeiros e nos Outros Ativos, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 555, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que (i) os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável, e (ii) enquanto o Fundo for destinado a Investidores Profissionais, o Fundo não estará sujeito a limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, nos termos do Art. 129 da Instrução CVM 555.

Artigo 20 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II - o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição dos Ativos Imobiliários; ou
- III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) Ativos Imobiliários; (ii) Outros Ativos; e (iii) Ativos Financeiros.

Parágrafo 1º: É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

Parágrafo 2º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 3º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de 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.

Parágrafo 4º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

Parágrafo 5º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em Ativos Financeiros.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 23 Os Imóveis Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo.

Parágrafo Único: Os Imóveis Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

Artigo 24 Os Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo somente poderão ser alienados pelo Administrador, com o suporte do Gestor, sem necessidade de deliberação prévia da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá apenas ao Administrador a decisão de aquisição ou alienação dos Imóveis Alvo e das SPEs, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 25 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 26 Não obstante a diligência do Administrador e/ou do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, 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, mesmo que o Administrador e/ou o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo;

(ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis Alvo ou das SPE, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes;

(iii) **Riscos de Liquidez** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM;

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe;

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes;

(vi) **Risco tributário** - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a 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, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de

Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento);

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente;

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco Relacionado ao Desenvolvimento dos Imóveis Alvo** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, uma vez que o seu desenvolvimento imobiliário seja concluído, a não conclusão da sua construção pode impedir que o Fundo loque, arrende ou aliene os Imóveis Alvo;

(x) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas;

(xi) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira,

em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

(xii) **Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel** - Nada impede eventual tentativa dos locatários de solicitar: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato de locação; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Ambos os casos poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo;

(xiii) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

(xiv) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) Alvo(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

(xv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

(xvi) **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos,

despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino;

(xvii) **Riscos relativos à destituição do Gestor e à Remuneração de Descontinuidade** - A destituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado. Adicionalmente, conforme previsto no Artigo 12, Parágrafo 14 deste Regulamento, em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, o Gestor fará jus, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, se devida, à Remuneração por Descontinuidade, a qual deverá ser equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da parcela da remuneração a que o Gestor faz jus, contados do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição, devendo ser calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição do Gestor. O pagamento da Remuneração de Descontinuidade poderá afetar diretamente a remuneração do novo gestor do Fundo pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que, desta forma, a manutenção do novo gestor no período de pagamento da Remuneração por Descontinuidade poderá gerar conflitos entre Cotistas e o novo gestor no que tange à gestão da carteira do Fundo. Eventual risco de governança e conflito político entre Fundo e gestores poderá impactar a capacidade de geração de resultado pelo Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas;

(xviii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis 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 à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo;

(xix) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** - Os Imóveis Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de

dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo;

(xx) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Imóveis Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;

(xxi) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal; e

(xxii) **Risco aumento da oferta de imóveis:** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou local espaços para novos inquilinos. A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis Alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo local e renovar a locação de espaços dos Imóveis Alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo ou aumento de despesas, por exemplo em função do aumento das taxas de vacância dos imóveis, e consequentemente no valor e na rentabilidade das Cotas.

Artigo 27 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;

- (iv) emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) a 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 de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração na taxa de administração, nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, desde que por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos cotistas as alterações descritas nos itens (i) e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no item (iii), imediatamente após sua implementação, nas formas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 3º: 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.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I - ser Cotista do Fundo;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário 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.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira 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, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I - em sua página na rede mundial de computadores;

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

III - na página da entidade administradora do Mercado Organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7°: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6° acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8°: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6° incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

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

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32 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, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), 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.

Parágrafo 1°: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2°: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3° abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3°: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1° do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes 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.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º 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 Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador e/ou o seu Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor ;

III - empresas ligadas ao Administrador, 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.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;

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 de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista, sendo outorgado prazo mínimo de resposta para os Cotistas no âmbito da consulta formal de pelo menos (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da consulta pelo Administrador aos Cotistas.

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

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 O Fundo poderá emitir quantidades ilimitadas de Cotas, às quais correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, considerando orientação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em, no mínimo, 10 (dez) dias úteis contados do início da oferta das novas cotas, ou em prazo menor, se houver viabilidade operacional pela Central Depositária da B3 para tanto.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas, conforme seja o caso, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento, dos respectivos Boletins de Subscrição e dos respectivos Suplementos.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita conforme venha a ser definido no Suplemento: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no Mercado Organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 48 O titular de cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo 1º: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física: a) os seus parentes até o segundo grau; b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e

II - pessoa jurídica: a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 54 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre os Ativos Imobiliários e/ou Outros

Ativos e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 32 deste Regulamento.

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - Taxa de Administração;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em Mercado Organizado;
- V - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

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

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, mensalmente, sempre no 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, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O percentual mínimo aqui referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo..

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo (“Reserva de Contingência”), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 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;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do auditor independente.
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

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.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 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 472 e com exceção das informações

mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 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;

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 472; e

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, 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 das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao Mercado Organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 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 de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: 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.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XX - LITÍGIOS

Artigo 70 O Fundo, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as "Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Parágrafo 1º O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

Parágrafo 2º A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

Parágrafo 3º A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

Parágrafo 4º O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Parágrafo 5º Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Parágrafo 6º Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 80 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Parágrafo 7º Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do Parágrafo 6 acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

Parágrafo 8º A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

Parágrafo 9º O Administrador não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação do Administrador é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) (" <u>Valor da Cota</u> ").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por investidor.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada pelo próprio Administrador, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o

	artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
Forma de Integralização:	As Cotas subscritas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.
Coordenador Líder	Será o próprio Administrador.

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTUDO DE VIABILIDADE

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às cotas da segunda emissão do **Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“Fundo”) foi realizado pela Mogno Capital Investimentos Ltda. (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade do Fundo (“Estudo”).

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“Prospecto Preliminar”) e no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos” ou, indistintamente, “Prospecto”).

O objeto do Fundo é aplicar, majoritária e principalmente, em Ativos Alvo, conforme descritos no Regulamento, bens imóveis do segmento logístico ou industrial em geral, prontos ou pendentes de desenvolvimento, localizados em todo território nacional. Os recursos financeiros à disposição do Fundo que não estejam aplicados em Ativos Alvo, serão investidos em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, conforme estipulado no Regulamento e no Prospecto.

O Estudo ora apresentado foi elaborado para informar aos cotistas do Fundo a estratégia a ser adotada pelo Gestor, quando da captação dos recursos financeiros decorrentes da 2ª emissão de cotas do Fundo (“Emissão”). Naturalmente, o Estudo realizado e as conclusões obtidas são dependentes das premissas adotadas pelo Gestor – tais como inflação acumulada do período, taxa de juros praticada pelo mercado, dentre outras. Com efeito, as premissas, muitas vezes, serão estimativas e, por mais que sejam devidamente calculadas e baseadas em um racional econômico-financeiro, elas podem se desviar da realidade futura praticada. Dessa forma, esse Estudo não deve ser considerado como uma promessa ou uma garantia de rentabilidade a ser auferida, mas, sim, uma tentativa de esclarecimento aos investidores sobre a estratégia a ser adotada e os fundamentos que a sustentam.



Premissas do Estudo de Viabilidade

Este Estudo foi realizado em 07 de junho de 2021. O método de análise utilizado para a verificação da rentabilidade do Fundo é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da alocação dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Emissão, líquidos dos custos da oferta (conforme mencionados nos Anexos I e II deste Estudo), nos Ativos Alvo, bens imóveis do segmento logístico ou industrial em geral, prontos ou pendentes de desenvolvimento, localizados em todo território nacional, mas, também, em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, conforme estipulado no Regulamento e no Prospecto.

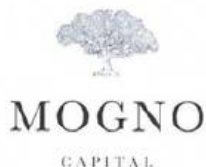
Com esse cenário em mente, o Gestor considerou o investimento em 5 (cinco) Ativos Alvo, descritos na seção de Destinação dos Recursos do Prospecto:

Ativo	Estado	% do Ativo	ABL ('000 sqm)	Indexador	Fim do Contrato	Receita Mensal Caixa Dez (R\$ '000)	Aluguel Caixa Dez/Área R\$/sqm	Receita Mensal Atualizada Dez (R\$ '000)
A	SP	100%	13.851,0	IGPM	jun/2024	440.174,47	31,78	426.195,34
B	SP	100%	14.364,0	IPCA	abr/2025	173.704,00	12,09	202.912,76
C	SP	100%	8.058,0	IGPM	jun/2022	280.503,75	34,81	322.281,14
D	RJ	100%	17.244,0	IPCA	out/2028	146.224,94	8,48	147.447,23
E	RJ	100%	23.867,0	IGPM	jan/2027	553.089,00	23,17	553.089,00
F	SP	100%	18.866,7	IPCA	jan/2026	396.666,67	21,25	396.666,67
Total			96.850,67	WAULT	4,2	1.390.362,8	20,7	2.048.602,1

A compra desses ativos foi dividida em três parcelas, a primeira a ser realizada ainda em junho, a segunda, que será paga em agosto de 2021 com os recursos captados no âmbito da presente oferta e uma terceira que será paga em janeiro de 2022, com fundos provenientes da Emissão.

Estimamos os seguintes custos para essa oferta e para a próxima, quando será paga a parcela restante dos ativos: 4% (quatro por cento) de custo total, entre estruturação e colocação sobre o capital captado, 3% (três por cento) de custo de ITBI na compra dos ativos, R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais) em custos de advogados para a Emissão, R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para taxa de liquidação da B3, R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para taxa de análise da B3 por oferta, R\$ 317.314,36 (trezentos e dezessete mil, trezentos e quatorze reais e trinta e seis centavos) para taxa de registro da oferta na CVM, R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para despesas com marketing e outros e R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em laudos de avaliação, técnicos e ambientais para aquisição dos ativos.

Ademais, o IPCA considerado foi de 5,44% (cinco inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) ao ano em 2021 e 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) em 2022, e o IGPM considerado foi de 18,81% (dezoito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) em 2021.



e 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) em 2022, com base no boletim FOCUS com data de publicação em 04/06/2021¹.

Consideramos o repasse integral da inflação sobre os reajustes de aluguéis com base nos contratos, considerando os meses de reajuste para os seguintes ativos: Ativo A com reajuste de aluguel no 12º mês do ano, ativo B com reajuste de aluguel no 5º mês do ano, ativo C com reajuste de aluguel no 7º mês do ano, ativo D com reajuste de aluguel no 11º mês do ano, ativo E com reajuste de aluguel no 9º mês do ano e, por fim, ativo F com reajuste no 6º mês do ano.

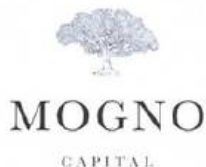
Consideramos para rentabilidade o compromisso da gestora em renunciar, por sua mera liberalidade, a parte ou a totalidade da taxa de gestão durante os 12 (doze) meses subsequentes à data de liquidação da presente oferta caso o valor dos resultados distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, nos termos do Regulamento, não atinja o montante de R\$ 0,67 (sessenta e sete centavos) por cota, sendo certo que a referida taxa será deduzida, se aplicável, somente do montante necessário para que a remuneração dos cotistas atinja ou se aproxime dos critérios acima estabelecidos, conforme o caso.

A estrutura regulatória do setor, para efeitos do presente Estudo, foi considerada como inalterada ao longo dos anos. Assim, rendimentos provenientes dos ativos no Fundo não terão incidência de imposto de renda ("IR").

A análise considera que 100% (cem por cento) dos rendimentos dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de Outros Ativos serão distribuídos mensalmente aos cotistas, deduzidos os tributos e despesas do Fundo.

O Anexo II apresenta a abertura dos fluxos projetados, sendo que a simulação se inicia no mês de agosto de 2021.

¹ <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20210604.pdf>



Resultados obtidos

Por meio do Estudo, e a considerar as premissas do Gestor e demais considerações apresentadas, o retorno nominal projetado ao cotista é de 13,09% (treze inteiros e nove centésimos por cento), sendo 8% (oito por cento) de dividendo médio sobre o valor da emissão pago nos 12 (doze) primeiros meses e 7,7% (sete inteiros e trinta e sete centésimos por cento) nos 12 (doze) meses seguintes.

A referida taxa de retorno foi alcançada pelo cálculo da TIR (Taxa Interna de Retorno) e considerou os rendimentos distribuídos ao cotista pelo Fundo ao longo dos 24 (vinte e quatro) meses projetados, bem como o preço de saída assumindo preço baseado na taxa de negociação atual dos fundos logísticos comparáveis, com mediana de 7,1% (sete inteiros e um décimo por cento) de taxa de dividendo sobre o preço e dividendo futuro de sessenta e cinco centavos por cota, resultando em um preço por cota de saída de R\$ 110,22 (cento e dez reais e vinte e dois centavos).

Fatores de Risco

A elaboração do Estudo em referência foi realizada pelo Gestor.

Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor", em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração deste Estudo; (ii) "Risco do Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Montante Inicial da Oferta", em razão do fluxo projetado e da taxa de retorno do Fundo poder ser negativamente impactados na hipótese de distribuição parcial das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (iii) "Risco Referente à instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do Covid-19" em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado durante a pandemia do novo coronavírus, o que impossibilita prever assertivamente qual será o efeito do alastramento o vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados do Fundo e da Oferta.

São Paulo, 07 de junho de 2021.

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.


Por: Daniel Rodrigues Bravo Caldeira
Cargo: Diretor


Por: Fábio Amaral Contente
Cargo: Diretor



O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



ANEXOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO I

Custos da Oferta e despesas recorrentes do Fundo

Para a elaboração do estudo de viabilidade e retorno do Fundo, foram consideradas as despesas recorrentes do Fundo. Abaixo, passa-se, rapidamente, por todas as despesas recorrentes que o Fundo incorrerá ao longo de sua atuação.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

Para fins do abaixo, “Base de Cálculo da Taxa de Administração” significa (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sendo o referido valor de mercado do Fundo calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre: (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.



A Taxa de Administração inclui pagamentos devidos ao Administrador e ao Gestor, sendo que os valores atribuídos ao Gestor serão especificados no Contrato de Gestão, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

CUSTO DE AUDITORIA: custos para o pagamento de auditores independentes do Fundo, estimados em R\$ 20.000,00 por ano.

CUSTOS DA OFERTA: Os custos estimados para a oferta foram de R\$8.526.642,63 (oito milhões, quinhentos e vinte e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e três centavos), e abrangem os custos de Comissões de Distribuição e Estruturação, Impostos sobre as Comissões de Distribuição e Estruturação, Assessor Legal, Taxa de Registro da CVM, Taxa de Análise de Oferta Públicas B3, Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3, Taxa de Distribuição Padrão (fixa), Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3, Taxa de Registro ANBIMA e despesas de marketing e outras.



ANEXO II

Taxa de dividendo sobre preço de mercado de FIIs comparáveis ao FII MOGNO LOGÍSTICA

Fundo	Preço (28/04/2021)	Mês referência do dividendo	Último Dividendo	Rendimento sobre preço anualizado
RELG11	98,90	abr/21	0,86	10,40%
GALG11	111,81	abr/21	0,84	9,00%
SEQR11	91,00	abr/21	0,67	8,90%
OULG11	70,99	abr/21	0,5	8,50%
BLMG11	104,98	abr/21	0,73	8,30%
BLCP11	103,33	abr/21	0,68	7,90%
EURO11	208,70	abr/21	1,35	7,80%
FIIP11B	202,99	abr/21	1,28	7,50%
VVPR11	99,97	abr/21	0,63	7,50%
PATL11	91,64	abr/21	0,57	7,50%
SDIL11	99,09	abr/21	0,6	7,30%
LGCP11	93,50	abr/21	0,55	7,10%
RBRL11	108,31	abr/21	0,63	7,00%
XPIN11	109,10	abr/21	0,62	6,80%
GGRC11	122,33	abr/21	0,68	6,70%
BTLG11	114,27	abr/21	0,63	6,60%
HLOG11	115,88	abr/21	0,63	6,50%
HSLG11	107,01	abr/21	0,58	6,50%
XPLG11	114,82	abr/21	0,59	6,20%
BRCO11	109,74	abr/21	0,54	5,90%
LVBI11	109,64	abr/21	0,52	5,70%
HGLG11	171,00	abr/21	0,78	5,50%
VILG11	117,40	abr/21	0,45	4,60%
Média			0,74	7,20%
Mediana			0,63	7,10%



MOGNO

CAPITAL

ANEXO III

Fluxos estimados para o FII – MOGNO LOGÍSTICA (parte 1)

	Aug-21	5 set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22
Estrutura de capital									
Cotas	2.000.173	-	-	-	-	-	690.582	-	-
Emissão	200.017.211,13	-	-	-	-	-	69.658.186,54	-	-
Custos de Aquisição	5.545.846,41	-	-	-	-	-	1.927.892,42	-	-
Custos one-off	8.609.817,83	-	-	-	-	-	2.867.213,46	-	-
Captação líquida	351.407.393,30	-	-	-	-	-	66.190.973,08	-	-
PL	253.681.833,71	253.681.833,71	253.681.833,71	253.681.833,71	253.681.833,71	319.872.806,79	319.872.806,79	319.872.806,79	319.872.806,79
Divida	24.889.005,00	24.889.005,00	24.889.005,00	24.889.005,00	24.889.005,00	-	-	-	-
Alavancagem	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
DRE									
Receitas (% total)	88,4%	88,4%	88,4%	88,4%	87,4%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%
Receitas (R\$)	1.873.375,43	1.873.375,43	1.873.375,43	1.882.861,08	1.932.916,41	2.159.374,96	2.255.374,96	2.259.374,96	2.276.685,48
Pagamento de juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Caixa	3.130,91	3.130,91	3.130,91	3.130,91	3.130,91	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57
Despesas do fundo	(184.121,22)	(184.121,22)	(184.121,22)	(184.121,22)	(184.121,22)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)
Resultado	1.692.385,11	1.692.385,11	1.692.385,11	1.701.877,77	1.751.920,09	2.036.905,99	2.036.905,99	2.036.905,99	2.048.216,51
Yield anualizado (se)	7,7%	7,7%	7,7%	7,8%	8,0%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%
Devolução gestão	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Yield anualizado (se)	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Por cota									
Número de cotas	2.632.932	2.632.932	2.632.932	2.632.932	2.632.932	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514
Patrimônio	96,35	96,35	96,35	96,35	96,35	96,25	96,25	96,25	96,25
Resultado	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Compra									
Dividendo	-100,00	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Venda									
Total	-100,00	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67

pg. 9



MOGNO
CAPITAL

Fluxos estimados para o FII – MOGNO LOGÍSTICA (parte 2)

	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23
Estrutura de capital									
Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emissão	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos de Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos one-off	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opiação líquida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PL	310.872.806,79	310.872.806,79	310.872.806,79	310.872.806,79	310.872.806,79	310.872.806,79	310.872.806,79	310.872.806,79	310.872.806,79
Dívida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alavancagem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
DRE									
Receitas (% total)	100,6%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%
Receitas (R\$)	2.279.085,14	2.296.634,99	2.256.634,99	2.266.634,99	2.330.151,90	2.331.151,90	2.339.355,86	2.339.355,86	2.339.355,86
Pagamento de juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Caixa	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57
Despesas do fundo	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)
Resultado	2.056.636,77	2.074.166,01	2.074.166,01	2.074.166,01	2.109.662,93	2.109.662,93	2.116.866,89	2.116.866,89	2.116.866,89
Yield anualizado (lci)	7,4%	7,5%	7,5%	7,5%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%
Devolução gestão	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Yield anualizado (lc)	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%
Por cota									
Número de cotas	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514
Patrimonial	96,25	96,25	96,25	96,25	96,25	96,25	96,25	96,25	96,25
Resultado	0,67	0,67	0,67	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64
Compra									
Dividendo	0,67	0,67	0,67	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64
Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	0,67	0,67	0,67	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64

pg. 10



MOGNO

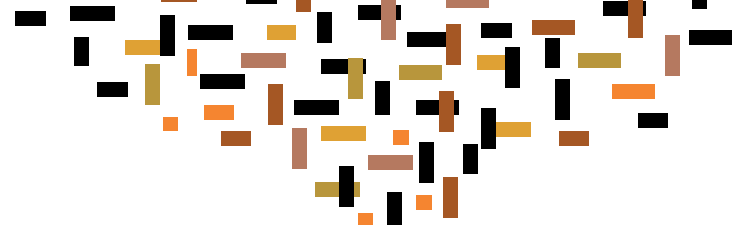
CAPITAL

Fluxos estimados para o FII – MOGNO LOGÍSTICA (parte 3)

Estrutura de capital	Feb-23	Mar-23	Abr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23
Cotas	-	-	-	-	-	-	-
Emissão	-	-	-	-	-	-	-
Custos de Aquisição	-	-	-	-	-	-	-
Custos one-off	-	-	-	-	-	-	-
Captação líquida	-	-	-	-	-	-	-
PL	319.872.806,79	319.872.806,79	319.872.806,79	319.872.806,79	319.872.806,79	319.872.806,79	319.872.806,79
Dívida	-	-	-	-	-	-	-
Alavancagem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
DRE							
Receitas (% total)	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%
Receitas (R\$)	2.339.355,86	2.339.355,86	2.351.138,76	2.358.911,95	2.374.364,77	2.389.823,08	2.389.823,08
Pagamento de juros	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Caixa	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57	5.779,57
Despesas do fundo	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)	(228.248,54)
Resultado	2.116.886,89	2.116.886,89	2.128.695,79	2.136.442,98	2.151.895,80	2.167.354,11	2.167.354,11
Yield anualizado (to	7,6%	7,6%	7,7%	7,7%	7,8%	7,8%	7,8%
Devolução gestão	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Yield anualizado (to	7,6%	7,6%	7,7%	7,7%	7,8%	7,8%	7,8%
Por cota							
Número de cotas	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514	3.323.514
Patrimonial	96,25	96,25	96,25	96,25	96,25	96,25	96,25
Resultado	0,64	0,54	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65
Compra							
Dividendo	0,64	0,54	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65
Venda							
Total	0,64	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65	110,87

pg. 11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

LAUDOS DE AVALIAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

Ceratti
Rod. Miguel Melhado Campos, km 79,5 - Distrito Industrial
Vinhedo / SP

Mogno Capital

Ref.: 21_31795_03_Rev01

Abril de 2021



São Paulo, 13 de maio 2021

Mogno Capital

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar, São Paulo/SP

A/C

Thaís Cshunderlick

***REF: Galpão logístico localizado na Rod.
Miguel Melhado Campos, km 79,5 – Distrito
Industrial, Vinhedo / SP.***

Atendendo à solicitação do MOGNO CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda na data-base abril de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO	9
3.2. ENTORNO	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. QUADRO DE ÁREAS	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	22
6. METODOLOGIA EMPREGADA	29
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	31
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	31
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	34
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	38
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	39
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	43
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	45

SUMÁRIO

INTERESSADO	MOGNO CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	TRX REALTY LOGISTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Ceratti - Vinhedo		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística – Galpão		
OBJETO	Endereço	Rod. Miguel Melhado Campos, km 79,5	
	Bairro	Distrito Industrial	
	Cidade/UF	Vinhedo / SP	
	Área de Terreno	39.220,64 m²	
	Área Construída	13.851,22 m²	
DATA VISTORIA	12/04/2021	DATA BASE	abril-2021
TELEFONE	(19) 3836-6366	ACOMPANHANTE	Dione Feltran Manutenção

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 43.346.000,00	Quarenta E Três Milhões Trezentos E Quarenta E Seis Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	589 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo - SP
Proprietário:	TRX Realty Logística Renda I Fundo De Investimentos Imobiliário
Área de Terreno:	39.220,64 m ²
Área Construída:	8.003,07 m ²
Último ato praticado:	AV06 – Alteração de Locação, datado em 21 de janeiro de 2011
Data da última emissão:	15/02/2021
Observação:	Faixa não edificante = 2.241,49 m ²

IPTU

Inscrição Cadastral:	04.461.002-0
Contribuinte:	TRX Realty Logística Renda I Fundo De Investimentos Imobiliário
Área de Terreno:	39.220,64 m ²
Área Construída:	13.851,22 m ²
Ano de Exercício:	2021

Plantas

Área de Terreno:	40.971,97 m ²
Área Construída:	11.391,32 m ²
Nº de Vagas:	94 internas e 6 externas

Contrato de Locação

Área de Terreno:	39.220,64 m ²
Área Construída:	8.003,07 m ²
Data de Início Contrato:	27/11/2009, 1º Aditivo em 07/2013
Valor de Locação:	R\$ 116.432,3 (contrato) + R\$ 103.170,68 (1º ad.)
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 440.188,04
Observação:	Contrato prorrogado em mais 120 meses em 2013

AVCB

Área de Terreno:	13.851,22 m ²
Data de Emissão:	05/11/2019

Habite-se

Área Construída:	13.593,19 m ²
	2006: 7.101,54 m ²
Data de inclusão:	2007: 901,53 m ²
	2017: 5590,12 m ²

Licença de Operação (03/2019)

Área de Terreno:	36.000,00 m ²
Área Construída:	6.837,20 m ²
Data de Emissão:	29/03/2019

Licença de Operação (09/2019)

Área de Terreno:	36.000,00 m ²
Área Construída:	6.850,55 m ²
Atividade ao ar livre:	6.004,32 m ²
Data de Emissão:	21/09/2019

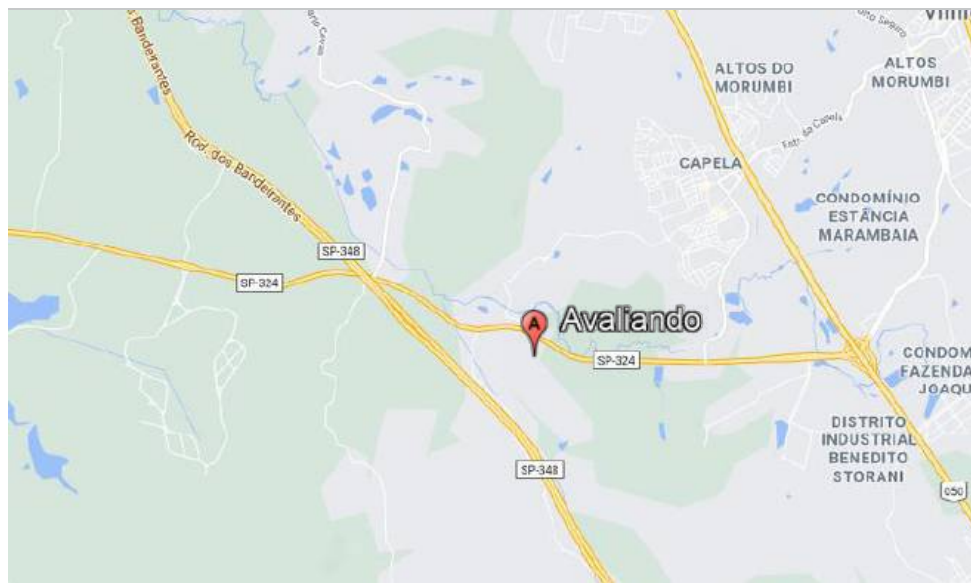
Licença de Operação (04/2020)

Área de Terreno:	36.000,00 m ²
Atividade ao ar livre:	34,02 m ²
Data de Emissão:	29/03/2019

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ 1,7 km do acesso à Rod. dos Bandeirantes;
- ✓ 4,1 km do acesso à Rod. Anhanguera;
- ✓ 12 km do Aeroporto Internacional de Viracopos;
- ✓ 79 km da Cidade de São Paulo.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Alta
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo à Rod. dos Bandeirantes e Rod. Anhanguera
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



Rod. Miguel Melhado Campos, vista à esquerda



Rod. Miguel Melhado Campos, vista à direita

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação	Plano Diretor Participativo de Vinhedo - Lei Complementar nº 66/2007	
Zona de Uso - Descrição	Zona de Desenvolvimento Industrial	
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,70	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	0,75
	Máximo	2,0
Gabarito	4 pavimentos	
Lote Mínimo	500,00 m²	
Principais Usos Permitidos	Não residencial	
Principais Usos Vetados	Residencial	

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	39.220,64	8.003,07	-	-
IPTU	39.220,64	13.851,22	n/i	n/i
Planta (*)	40.971,97	11.391,32	n/i	94 internas e 6 externas
Contrato de Locação	39.220,64	8.003,07	n/i	n/i
AVCB	n/i	13.851,22	n/i	n/i
Habite-se	n/i	13.593,19	n/i	n/i
Vistoria	n/i	n/i	n/i	135 vagas de carros e 80 vagas de motocicletas
ADOTADA EM CÁLCULO	39.220,64	13.851,22	n/i	135 vagas de carros e 80 vagas de motocicletas

n/i - não informado | n/a - não aplicável | () Estimado*

É importante ressaltar que o empreendimento possui áreas de galpão com refrigeração em diferentes temperaturas variando entre 25°C à -48°C, conforme detalhado a seguir:

Ambiente	Área (m²)
Galpão Simples	9.378,49
Climatizado (5°C a 25°C)	2.332,24
Refrigerado (2°C a 8°C)	431,46
Congelado (-48°C a 0°C)	1.709,04
TOTAL	13.851,22

Para a obtenção do valor de locação foram consideradas estas diferentes características como um diferencial específico ao imóvel estudado, assim, valorizando o mesmo.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um galpão industrial, ocupado atualmente pela Ceratti, sendo composto por cinco blocos, sendo eles o Salão Industrial, as salas administrativas, os vestiários/banheiros e refeitório, a ETE e o galpão de armazenamento.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	165 m – Rod Miguel Melhado Campos
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2 (duas)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	Frente no nível da rua, fundos acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	Galpão com 1 pavimento, Prédio administrativo com 2 pavimentos
Pé Direito	Entre 9 metros e 12 metros nas áreas de galpão; 3 metros nas demais áreas edificadas.
Estrutura	Concreto armado / Pannel tipo sanduíche metálico com núcleo em espuma
Cobertura	Telha metálica 2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria / Telha metálica
Fachada	Chapa metálica / Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Madeira Vidro temperado / Transparente
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Nenhum encontrado
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	15 anos
Vida Útil Remanescente	45 anos

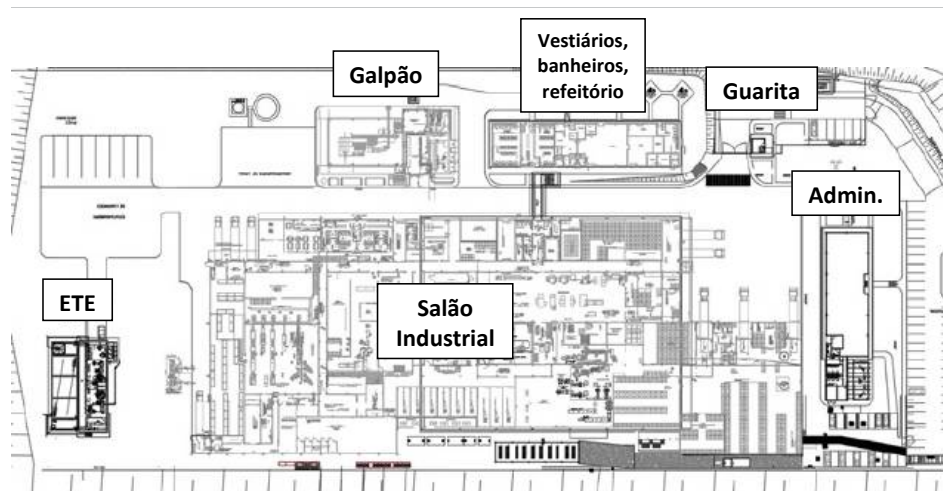
Composição do Imóvel

Edificação composta de diversos galpões com diferentes padrões sendo o principal subdividido em setores que apresentam todas as etapas de fabricação e operação do produto. A área é composta também de uma cobertura na qual se localiza a caldeira, responsável por parte relevante do processo de produção e geração de riquezas do complexo. Além disso, possui um edifício administrativo e um edifício comum para funcionários.

O galpão principal e a cobertura possuem pé direito amplo dada a necessidade da atividade exercida no local. Quanto aos outros edifícios, todos apresentam pé direito de aproximadamente 3 metros, piso cerâmico, forro falso e fechamento interno em divisórias padrão em PVC.

O estacionamento no piso térreo é descoberto e possui aproximadamente 135 vagas.

O croqui a seguir ilustra a disposição da edificação no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
Térreo	Salão industrial, salas de administração, refeitório, cozinha, vestiários, sanitários, guarita, ETE e áreas vagas descobertas de estacionamento
2º andar	Salas de P&D e Corredor de observação

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Admin. – Salas	Laminado / Carpete / Cerâmica	Alvenaria com pintura / Dry wall com pintura / Divisória Eucatex	Gesso / Forro modular
Admin. - Arquivo	Cimentado	Alvenaria com pintura / Divisória Eucatex	Cobertura aparente
Admin. - Sanitário / Copa / Vestiário	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Pastilha cerâmica	Laje aparente com pintura
Salão Industrial	Pintura epóxi / Cimentado	Painel tipo sanduíche metálico c/ núcleo de espuma	Painel tipo sanduíche metálico c/ núcleo de espuma
Salão Industrial 2º pav. - Corredores	Pintura epóxi	Painel tipo sanduíche metálico c/ núcleo de espuma	Painel tipo sanduíche metálico c/ núcleo de espuma / Laje aparente com pintura
Salão Industrial 2º pav. - Salas	Cerâmica / Laminado / Linóleo	Alvenaria com pintura / Pastilha cerâmica / Papel de parede / Painel tipo sanduíche metálico c/ núcleo de espuma	Gesso / Painel tipo sanduíche metálico c/ núcleo de espuma
Salão Industrial 2º pav. - Sanitários	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Pastilha de vidro	Laje aparente com pintura
Salão Industrial - Salas adjuntas	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Divisória Eucatex / Painel tipo sanduíche metálico c/ núcleo de espuma	Lambri de PVC
Salão Industrial - Sanitário externo	Cerâmica	Cerâmica	Laje aparente com pintura
Passarela	Escada metálica / Piso metálico	Placa acrílica	Cobertura metálica aparente
Vestiários/Sanitários/Rouparia	Cerâmica	Cerâmica	Lambri de PVC
Refeitório/Cozinha/ Sala de Descanso	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Cerâmica / Divisória Eucatex/ Dry wall com pintura	Lambri de PVC
Ambulatório e Segurança do Trabalho	Cerâmica	Alvenaria com pintura	Forro modular
ETE	Pintura epóxi / Cimentado / Cerâmica	Cerâmica / Blocos aparente	Lambri de PVC / Cobertura metálica aparente
Almoxarifado	Pintura epóxi / Cimentado	Painel tipo sanduíche metálico c/ núcleo de espuma	Cobertura metálica aparente
Guarita	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Pastilha cerâmica parcial	Forro modular

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	2 Escadas não pressurizada no Salão Industrial e na passarela; - Não possui elevadores
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	- Circuito de TV e catracas de controle de acesso. - Portas rápidas com acionamento elétrico
Hidráulica	- Abastecimento a partir de 2 poços artesianos, sendo uma com vazão de 3,0 m³/hora, 17 h/dia, 30 dias/mês e a outra de 18,6 m³, 10 h/dia, 30 dias/mês; - Reservatório com capacidade para 100 mil litros para consumo; - Reservatório com capacidade para 100 mil litros para combate a incêndio; - Reservatório de água de reuso com capacidade para 30 mil litros.
Sistema de Prevenção de Incêndio	- Hidrantes e extintores; - Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	- Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais. 2 transformadores de 440 V – 750 kVA cada; 1 transformador de 440 V – 1000 kVA cada; 1 transformador de 220 V – 500 kVA cada; 1 transformador de 220 V – 112 kVA cada;
Gerador	5 geradores com autonomia de 48 h;
Ar Condicionado	- Salão Industrial refrigerado - Salas com ar-condicionado tipo Split

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada do bloco administrativo



Vista externa entre Salão Industrial e bloco de vestiário



Vista de bloco em reformas de expansão



Vista do galpão de armazenamento



Docas



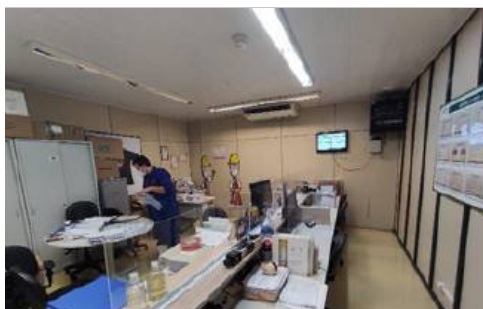
Salão Industrial 2º andar – Corredor de acesso



Salão Industrial 2º andar – Sala de PDI



Salão Industrial 2º andar – Salão de PDI



Salão Industrial 2º andar – Controle de Qualidade



Salão Industrial 2º andar – Corredor com janelas para o Salão industrial



Salão Industrial



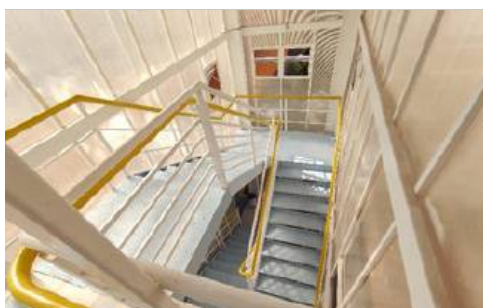
Pesagem de Temperos



Armazenagem de produtos prontos



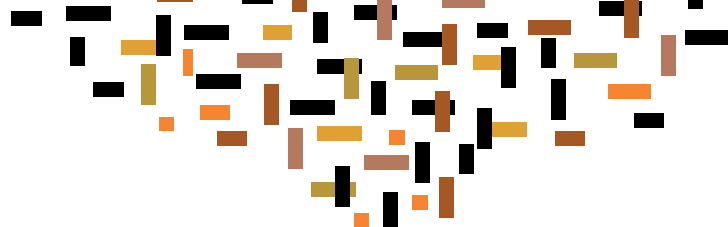
Passarela de acesso



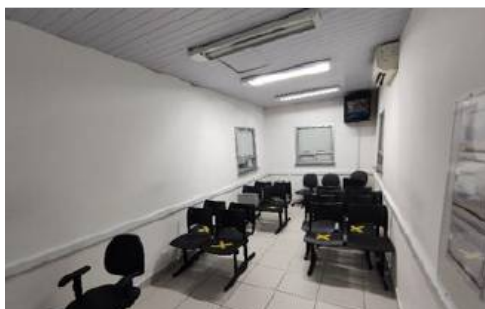
Escada da passarela de acesso



Faturamento



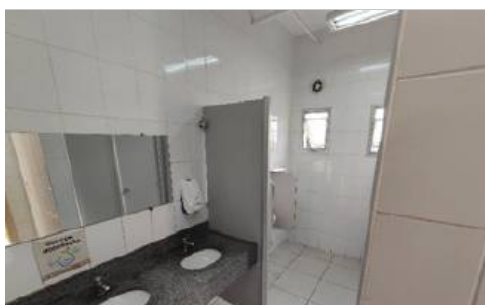
DocuSign Envelope ID: 6E9BC51D-D6B3-4D8A-803E-677A247BE32E



Sala NR36



Supply



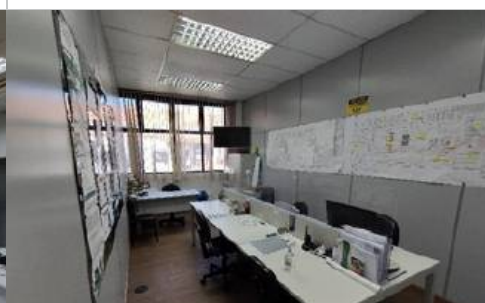
Sanitário prox. à sala de Faturamento



Manutenção



Administração



Administração



Administração - Arquivo



Administração - Copa



5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Vinhedo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	81,74 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	63.685 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 6.715.430,97	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 105.447,61	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,817	0,805	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Média
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Médio-Baixa
		Vocação	Industrial / Logístico

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade / Atual;
- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Área média / configuração do imóvel conforme demanda na região;
- ✓ Bom pé direito;
- ✓ Estacionamento;
- ✓ Boa Localização e Acesso;

Oportunidades:

- ✓ Não observado;

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado;

Ameaças:

- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.

MERCADO INDUSTRIAL LOGÍSTICO – SÃO PAULO

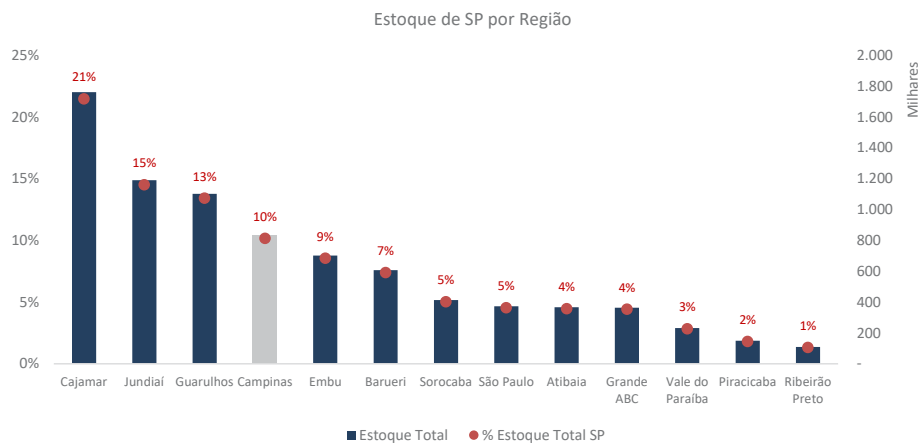
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral em condomínios de galpões industriais e logísticos de classes A+/A por todo o país, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário nestes ativos.

O estado de São Paulo corresponde ao maior mercado industrial e logístico do país e representa 62% do estoque nacional. Ao todo, são monitorados 127 condomínios industriais e logísticos no estado, sendo 70 A e 57 A+.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base março/2020, referente aos resultados consolidados do 1º trimestre de 2021.

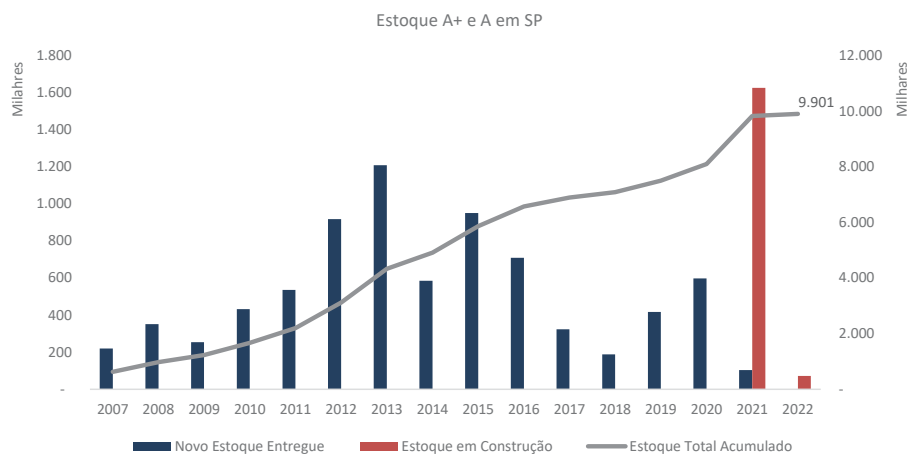
Estoque

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, atualmente o mercado de São Paulo possui aproximadamente 8,2 milhões m² construídos de condomínios A+/A, conforme classificação utilizada pela Binswanger Brasil, sendo dividido em 13 regiões: Atibaia, Barueri, Cajamar, Campinas, Embu, Grande ABC, Guarulhos, Jundiaí, Piracicaba, Ribeirão Preto, São Paulo, Sorocaba e Vale do Paraíba.

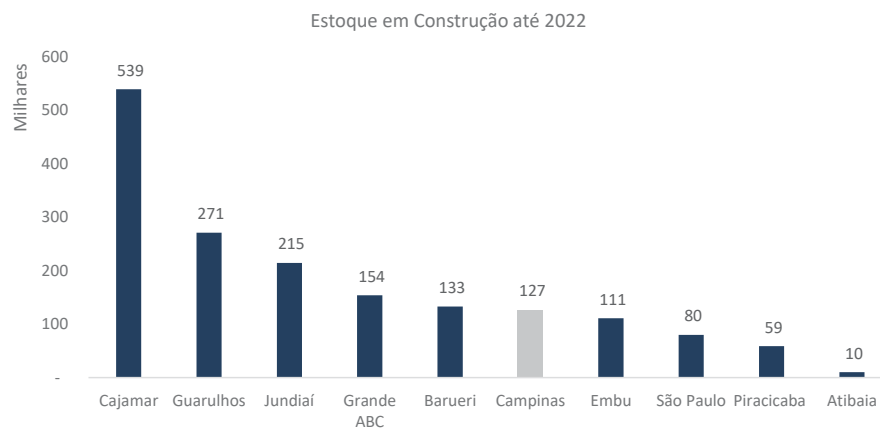


Estoque Em Construção

A expectativa é que o estoque de SP sofra um aumento de 21% até o final de 2022, com a entrega do 1,7 milhão m² atualmente em construção.

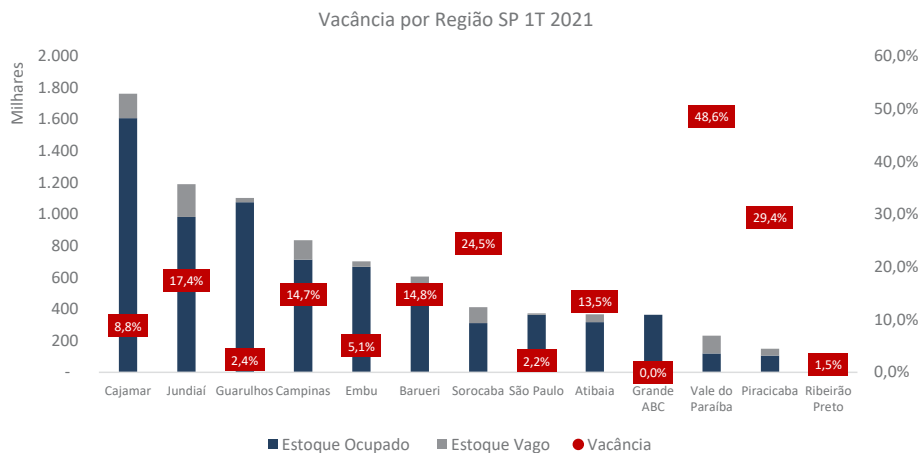


A região de Campinas deve ser responsável por 7% do novo estoque a ser entregue até 2022, o que representará um aumento de 15% no estoque atual da região.



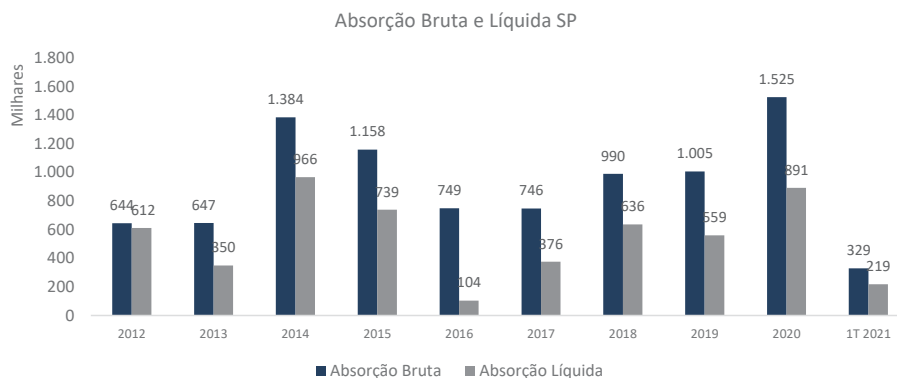
Taxa de Vacância

A taxa de vacância em São Paulo fechou o 1º trimestre de 2021 em 11,6%, o menor resultado dos últimos cinco anos. A região de Campinas também terminou o primeiro trimestre do ano com a menor taxa do seu histórico recente: apenas 14,7% do seu estoque estava vago ou 123 mil m².



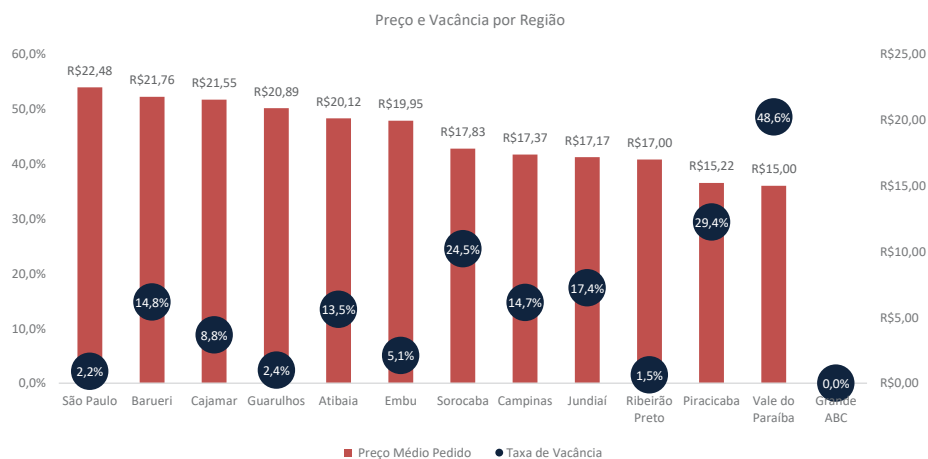
Absorção Líquida

O ano de 2021 em SP começou com 329 mil m² de absorção bruta e 219 mil m² de absorção líquida, o equivalente a um aumento de 4% no volume de locações em relação ao mesmo período de 2020. O resultado de Campinas representou 17% do volume locado em SP no 1T 2021.



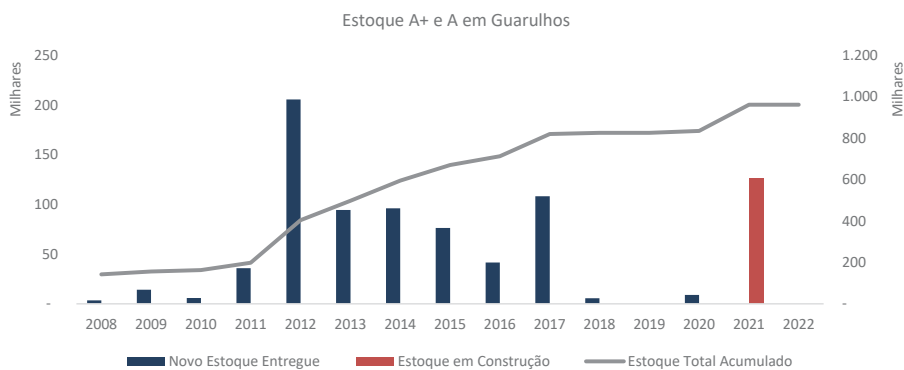
VALOR DE LOCAÇÃO

O valor de locação médio no mercado de SP no 1T de 2021 é de R\$18,24/m², sendo a região de São Paulo (capital) a região com maior preço médio pedido, com R\$22,48/m², e o Vale do Paraíba como menor, R\$15,00/m². A região do Grande ABC não apresentou empreendimentos disponíveis para locação no 1T21.

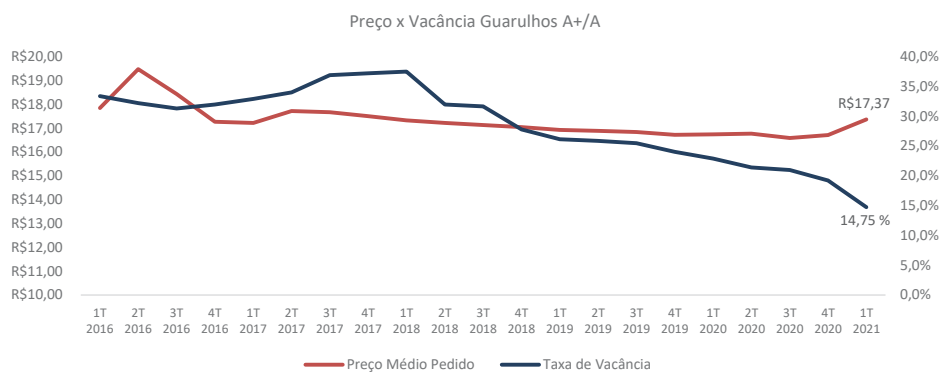


Detalhe Campinas

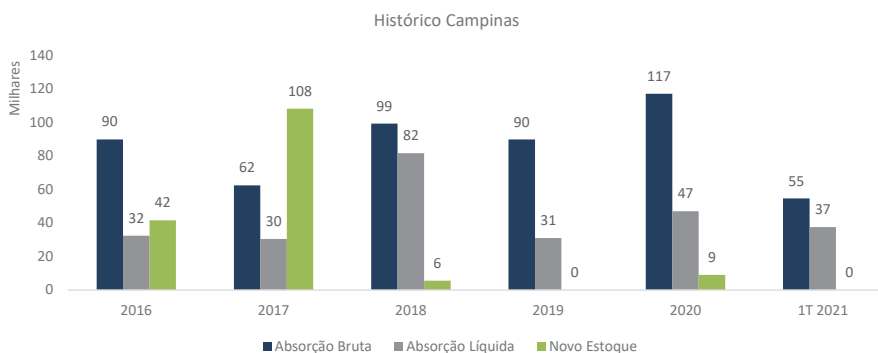
O estoque de Campinas hoje é o quarto maior para o segmento A+ e A, atrás apenas de Cajamar, Jundiaí e Guarulhos. Ele é composto por 24 condomínios logísticos, dos quais 17 são considerados Classe A e 7 como Classe A+.



Nos últimos cinco anos, o mercado de Campinas apresentou queda expressiva na taxa de vacância ao, porém, a média de preços pedidos tem se mantido no patamar próximo ao R\$17,00/m².



A absorção líquida média nos últimos cinco anos na região é de 44 mil m², enquanto a Absorção Bruta foi de 92 mil m².



A Binswanger entende que a pandemia serviu como um catalizador para o movimento de expansão do mercado logístico no Brasil. Um dos grandes responsáveis foi a mudança de comportamento em relação ao modelo de consumo da população que aderiu às compras online, intensificando o e-commerce, que teve resultados positivos e recordes de vendas em 2020. A perspectiva é a de que o mercado de condomínios logísticos cresça ainda mais nos próximos anos.

CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Grande parte dos países de todo o mundo vem adotando medidas de quarentena e “lockdown” quando níveis de contaminação aumentam, na tentativa de preservar o sistema de saúde e garantir atendimento à população enquanto se implanta processo de vacinação e imunização.

Estas medidas vêm impactando diretamente sobre diversos setores da economia, principalmente pelas incertezas geradas e decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade urgente de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. No início da quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação. Por outro lado, atividades relacionadas a *e-commerce* tiveram bom desempenho, com destaque para o setor logístico.

Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

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

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

Fator oferta

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

Fator localização

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

Fator padrão

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

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	12,79	15,04	17,30

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

Acreditamos que as benfeitorias que o imóvel apresenta, como as câmaras refrigeras e congeladas, têm um peso maior sobre esse valor. Assim temos:

Ambiente	Área (m²)	Fator Equivalente	R\$/m²	Valor de Locação (R\$/m²)	Unitário Ponderado (R\$/m²)
Galpão Simples	9.378,49	1,00	15,04	141.052,43	20,41
Climatizado (5°C a 25°C)	2.332,24	1,80	27,07	63.138,40	
Refrigerado (2°C a 8°C)	431,46		27,07	11.680,38	
Congelado (-48°C a 0°C)	1.709,04	2,60	39,10	66.830,30	
TOTAL	13.851,22			282.701,51	

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

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

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
CERATTI	01/07/2014	01/07/2017	30/06/2024	440.188,04	31,78

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$20,41/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.

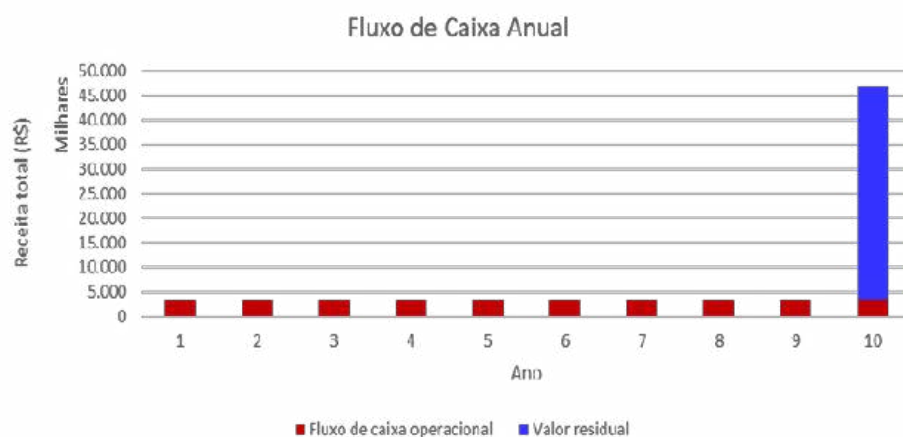
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, que será aplicado após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 4,30/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 0,61/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,00% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 43.346.000,00	Quarenta E Três Milhões Trezentos E Quarenta E Seis Mil Reais

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



CERATTI

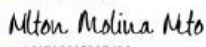
Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	33.924.181
Receita de Locação Corrigida		3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	3.392.418	33.924.181
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas		-50.886	-50.886	-50.886	-50.886	-50.886	-50.886	-50.886	-50.886	-50.886	-50.886	-508.863
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-33.924	-33.924	-33.924	-33.924	-33.924	-33.924	-33.924	-33.924	-33.924	-33.924	-339.242
Gestão de contratos		-16.962	-16.962	-16.962	-16.962	-16.962	-16.962	-16.962	-16.962	-16.962	-16.962	-169.621
Receita líquida operacional		3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	33.415.318
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.232.242
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.809.290
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43.472.952
VPL (Valor Presente Líquido)		-43.345.894										
Fluxo de caixa		3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	3.341.532	76.838.270
Fluxo de caixa acumulado		3.341.532	6.683.064	10.024.596	13.366.127	16.707.659	20.049.191	23.390.723	26.732.255	30.073.787	33.415.318	76.838.270

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 43.346.000,00	Quarenta E Três Milhões Trezentos E Quarenta E Seis Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

A2078C0355CE48C
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:

A2078C0355CE48C
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

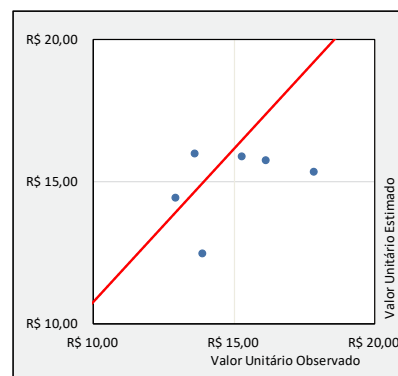
Item	Endereço	Índice Local	Área construída (m²)	Construções			Contato		
				Ida de	Vida Útil	Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rod. Miguel Melhado Campos, km 79,5	100	13.851,22 m²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	-	-
1	Rua Humberto Pela, 136	90	2.751,00 m²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Nova Era	(19) 3876-0255 (19) 98135-4156
2	Rua Humberto Pela	90	2.790,00 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	Nova Era	(19) 3876-0255 (19) 98135-4156
3	Rua Atílio Biscuola, 1831	100	2.036,75 m²	7 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	Silla	(11) 3046-9595
4	Rua Sérgio Fernandes Borges Soares, 1000	95	7.701,00 m²	4 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	Silla	(11) 3046-9595
5	Rodovia Anhanguera, Km 70	105	18.702,16 m²	14 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	Silla	(11) 3046-9595
6	Rodovia Anhanguera, Km 86	100	24.888,76 m²	4 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	Silla	(11) 3046-9595

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	2.751,00 m²	R\$ 45.000,00	0,85	R\$ 13,90/m²	1,111	1,103	0,972	1,186	R\$ 16,49/m²
2	2.790,00 m²	R\$ 42.500,00	0,85	R\$ 12,95/m²	1,111	1,000	0,936	1,047	R\$ 13,56/m²
3	2.036,75 m²	R\$ 38.698,25	0,85	R\$ 16,15/m²	1,000	1,000	0,958	0,958	R\$ 15,47/m²
4	7.701,00 m²	R\$ 161.721,00	0,85	R\$ 17,85/m²	1,053	1,000	0,932	0,984	R\$ 17,57/m²
5	18.702,16 m²	R\$ 336.638,88	0,85	R\$ 15,30/m²	0,952	1,000	0,994	0,947	R\$ 14,49/m²
6	24.888,76 m²	R\$ 398.220,16	0,85	R\$ 13,60/m²	1,000	1,000	0,932	0,932	R\$ 12,68/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área construída (m²)	13.851,22 m²
Graus de liberdade:	5	Idade:	15 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 2,21/m²	Padrão:	galpão superior
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 13,94/m²		
Média:	R\$ 15,04/m²		
Limite superior:	R\$ 16,15/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 12,68/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 10,53/m²
Valor máximo:	R\$ 17,57/m²	Média:	R\$ 15,04/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 19,55/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 12,79/m²	R\$ 12,79/m²	
Média:	R\$ 15,04/m²	R\$ 15,04/m²	
Limite superior:	R\$ 17,30/m²	R\$ 17,30/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

Pontuação 11

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

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

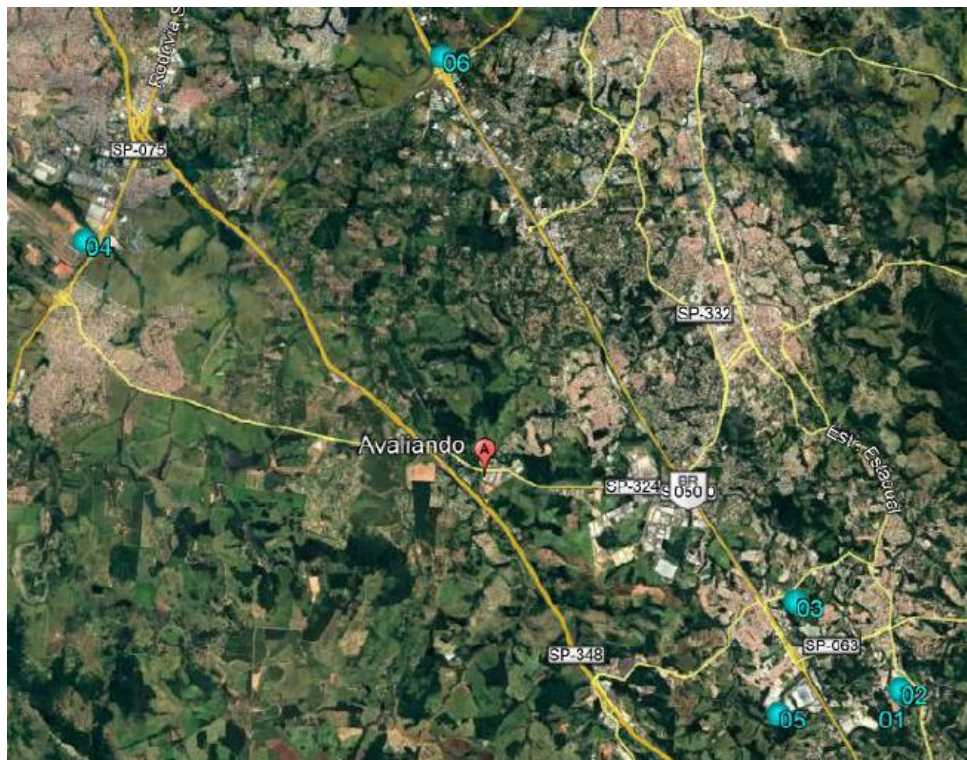
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

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

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

CERATTI																				
Total																				
VPL																				

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
							✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura	Sintética da conjuntura	1
							✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada	Arbitrada	1
							✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários	Determinístico	1
							✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada	Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3	Mínimo de 1	1
							✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado	Risco arbitrado	
Pontuação							11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Os anexos perfazem um grande volume de páginas, por este motivo a documentação fornecida encontra-se disponível em nosso banco de dados.

Laudo de Avaliação

Itambé Pirituba
Rua Jerônimo Teles Júnior, 54 – Jardim Santo Elias
São Paulo / SP

MOGNO CAPITAL

Ref.: 21_31482_2

Fevereiro de 2021



São Paulo, 24 de fevereiro de 2021

Mogno Capital

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar – Itaim – São Paulo, SP

A/C

Ana Carolina Pereira Blasio

***REF: Galpão logístico localizado na Rua
Jerônimo Teles Júnior, 54 – Jardim Santo Elias
– São Paulo / SP***

Atendendo à solicitação do MOGNO CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base de fevereiro de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	20
5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO EM SÃO PAULO	21
5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19.....	22
6. METODOLOGIA EMPREGADA	23
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	27
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	27
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	30
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	34
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	35
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	36
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	40
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	42

SUMÁRIO

INTERESSADO	MOGNO CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	TRX Itambé		
TIPOLOGIA	Comercial - Galpão		
OBJETO	Endereço	Rua Jerônimo Teles Júnior, 54	
	Bairro	Jardim Santo Elias	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	14.397,99 m²	
	Área Construída	8.100,08 m²	
	Idade do Imóvel	25 anos	
	DATA VISTORIA	12/02/2021	DATA BASE
			fevereiro-2021
		ACOMPANHANTE:	Jucilania Carvalho
			Segurança do Trabalho

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 28.651.000,00	Vinte E Oito Milhões Seiscentos E Cinquenta E Um Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	19.797, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Proprietário:	TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Área de Terreno:	14.231,49 m ²
Área Construída:	8.045,00 m ²
Último ato praticado:	Av.24/19.797 - datado em 30 de agosto de 2012
Data da última emissão:	30 de agosto de 2012
Observação:	Av-10 datado em 15/07/1988 - Averbção da área construída de 8.683,00m ²

IPTU

Inscrição Cadastral:	078.321.0014-1
Contribuinte:	TRX REALTY LOGISTICA RENDA I F INVEST IMOB FII
Área de Terreno:	14.232,00 m ²
Área Construída:	8.101,00 m ²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	49,20 m

Plantas / Quadro de Áreas

Área de Terreno:	14.397,99 m ²
Área Construída:	8.100,08 m ²
Data de Emissão:	05 de agosto de 2018

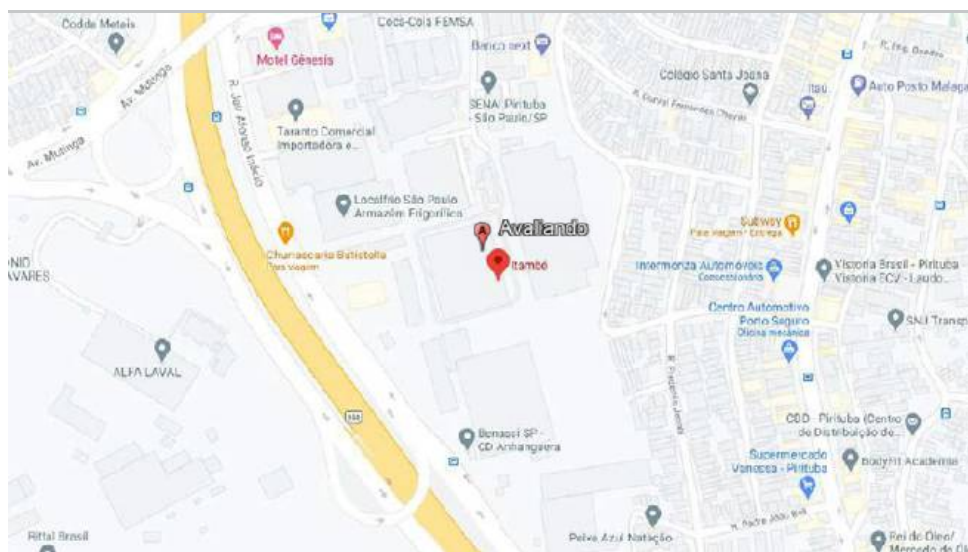
Contrato de Locação

Área de Terreno:	14.231,49 m ²
Data de Início Contrato:	01/07/2012
Valor de Locação:	R\$ 172.800,00
Prazo:	120
Reajuste:	IGPM-FGV
Valor Atualizado:	R\$ 280.503,75

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ 65 m do SENAI Pirituba;
- ✓ 2,0 km do SEST SENAT Vila Jaguara;
- ✓ 2,1 km do CSA – Complexo de Saúde Anhanguera;
- ✓ 20,9 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal – Média
Padrão Econômico:	Médio-Baixo
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Facilidade de acesso para a Rodovia Anhanguera
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



Rua Jerônimo Teles Junior



Rua Jerônimo Teles Junior



Av. Mutinga



Av. Mutinga

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação	Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico	
Zona de Uso - Descrição	ZPI-1 - Zona Predominantemente Industrial 1	
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,70	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,00
	Máximo	1,50
Gabarito	28	
Lote Mínimo	1.000,00 m²	
Principais Usos Permitidos	Comercial; industrial	
Principais Usos Vetados	Residencial	
Outros	PA - Perímetro de Qualificação Ambiental MA - MEM Subsetor Noroeste	

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	14.231,49	8.045,00	n/i	n/i
IPTU	14.232,00	8.101,00	n/a	n/a
Planta	14.397,99	8.100,08	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	14.397,99	8.100,08	n/i	n/i

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

O galpão é dividido conforme abaixo:

Descrição	Área (m²)
Armazenagem Seca	6.170,96
Câmara Fria	1.191,64
Administrativo	737,48
TOTAL	8.100,08

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um galpão logístico ocupado pela Itambé. O imóvel é composto por um galpão com área de armazém e câmara fria e um prédio administrativo que atualmente se encontra desativado, servindo como espaço para armazenar arquivos.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	36,10 m
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	2 Pavimentos: Térreo e Superior
Pé Direito	7,00 m no galpão e 2,80m na área administrativa
Estrutura	Concreto armado no prédio administrativo/ Concreto pré-moldado no galpão
Cobertura	Telha de fibrocimento
Estrutura da Cobertura	Concreto armado / Concreto pré-moldado
Fechamento	Bloco de Concreto / Drywall Rosa
Fachada	Tijolo aparente (à vista)
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Idade Estimada	25 anos
Vida Útil Remanescente	55 anos

Composição do Imóvel



Croqui Esquemático do Imóvel

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Bloco	Uso
Galpão – Térreo	Hall, acerto/faturamento, encarregados, sala de treinamento, transportadoras, vestiário masculino, copa, refeitório, galpão, sala de EPI, câmaras frias, antecâmara, supervisão logística e manutenção
Galpão – Piso Superior	Coordenação de vendas, sanitários, sala de supervisores, BackOffice e área de descompressão
Prédio Administrativo – Térreo	Hall, sala de treinamento, escritório, copa e sanitários
Prédio Administrativo – Piso Superior	Hall de espera, sala da gerência, sanitário e depósito

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Prédio Administrativo	Granilite	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura
Administração	Granilite	Alvenaria com pintura	Forro modular
Armazém	Piso de concreto	Alvenaria com pintura	Telha de fibrocimento
Câmara Fria	Cerâmico	Drywall rosa	Lambri de PVC

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Acesso ao Galpão



Guarita



Fachada Lateral Prédio Administrativo (desativado)



Fachada Lateral Prédio Administrativo (desativado)



Pátio



Pátio



Fundo Galpão



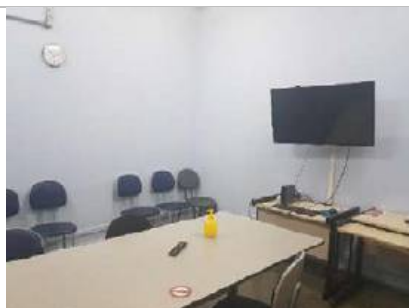
Docas



Recursos Humano



Administração



Reunião



Escada de Acesso ao pav. Superior



Reunião



Copa



Doca



Doca



Visão Geral Galpão



Visão Geral Galpão



Visão Geral Galpão



Visão Geral Galpão



Visão Geral Galpão



Câmara Fria



Apoio Galpão



Doca – Câmara Fria



Vestiário



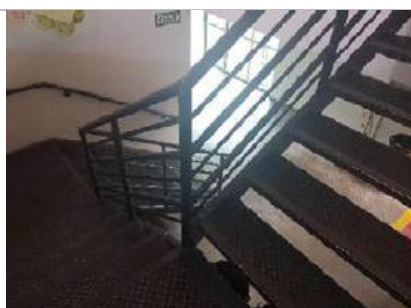
Quiosque



Auditório



Auditório



Escada de Acesso Pav. Superior – Prédio Administração



Escada de Acesso Pav. Superior – Prédio Administração



Hall Pav. Superior



Arquivo Morto

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	1.522,99 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	11.244.369 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 443.600.101,65	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 39.450,87	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,805	0,805	0,659

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

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Bom pé direito;
- ✓ Boa Localização e Acesso (próximo à Rod. Anhanguera / *Last mile*);
- ✓

Pontos Fracos:

- ✓ Galpão dos anos 90, com eficiência mais baixa que as construções atuais.

Oportunidades:

- ✓ Presença de câmara fria, diferenciando – o dos outros imóveis em oferta da região.

Ameaças:

- ✓ Excesso de ofertas no entorno imediato;
- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.

5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO EM SÃO PAULO

O imóvel avaliando é típico na região em que se insere. Seu entorno imediato possui alta ocupação e é marcado pela predominância de galpões isolados de pequeno e médio porte, de padrões variados.

A região onde imóvel está localizado é consolidada para o uso logístico e industrial em razão do fácil acesso à Rodovia Anhanguera, que liga a capital de São Paulo a diversas cidades do interior, e proximidade ao Rodoanel, que dá acesso às principais Rodovias do estado.

Conforme verificado durante a visita ao local e pesquisa realizada para obtenção do valor de mercado para locação, existem diversos imóveis semelhantes em oferta no entorno imediato, tanto para venda quanto para locação. Não identificamos quaisquer melhorias previstas ou em andamento para a região a curto prazo.

5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19

Desde que OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Desde março de 2020, grande parte dos países de todo o mundo adotou a quarentena para tentar evitar a disseminação da doença, afetando diversos setores da economia. Atualmente, ainda sem uma solução definitiva para a contenção do vírus e perspectiva de haver uma vacina efetiva nos próximos meses, cidades em todo o mundo começam a relaxar, lentamente, os rigores da quarentena, em busca de urgente retomada da economia.

A situação ainda é muito nova e incerta e decisões são tomadas à medida dos acontecimentos. Ocorrem flexibilizações e muitas delas são suspensas em seguida, ao aumentar o número de casos de pessoas contaminadas na região. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. Durante o período de quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível; houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação.

Notamos, nos primeiros meses, uma forte tendência de manutenção de *home office* e desocupação de espaços de escritórios. Mas o isolamento social e suas consequências têm demonstrado que o simples “ficar em casa” não é suficiente e que a necessidade de convívio social será responsável por uma reformulação no uso de espaços de escritórios, uma adaptação à nova realidade. Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

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

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

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

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

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

METODOLOGIA APLICADA

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

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

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

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

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

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

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

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

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

Fator oferta

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

Fator localização

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

Fator padrão

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

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

Fator aproveitamento

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	17,17	20,20	23,23

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

As benfeitorias que o imóvel apresenta, como as câmaras refrigeradas, têm um peso maior sobre esse valor. Assim, temos:

QUADRO DE ÁREAS

Descrição	Área	Fator de Equivalência	R\$/m²	Valor de Locação	R\$/m² Final
Armazenagem Seca	6.170,96	1,00	20,20	124.670,15	22,58
Câmara Fria	1.191,64	1,80	36,36	43.333,86	
Administrativo	737,48	1,00	20,20	14.899,10	
TOTAL	8.100,08			182.903,11	

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 22,58
A = Área construída (m²)	8.100,08 m²
V = Valor Total	R\$ 182.903,11
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 183.000,00

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

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

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Itambé	01/07/12	30/06/22	280.503,75	34,63

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$22,58/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 120 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.

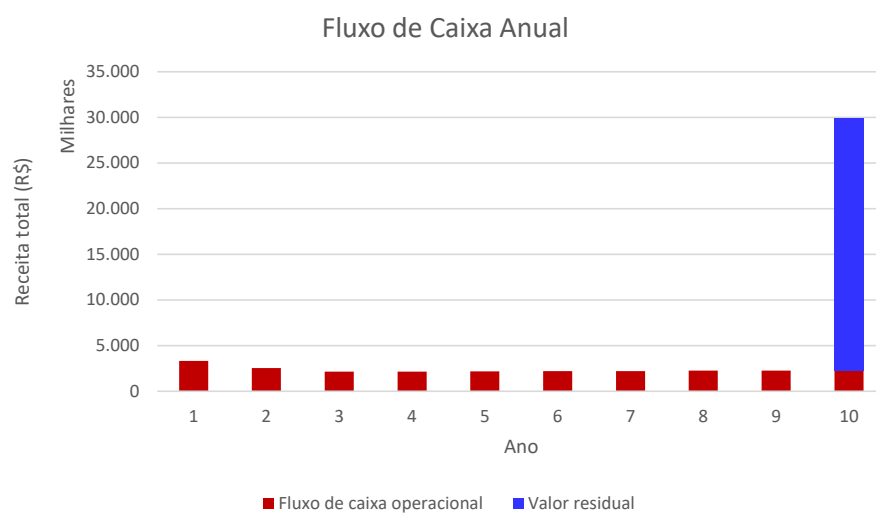
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** não foi considerada.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** não foi considerado, imóvel monousuário.
- **IPTU:** R\$ 2,38/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não foi considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 28.651.000,00	Vinte E Oito Milhões Seiscentos E Cinquenta E Um Mil Reais

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



Galpão Itambé

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		3.366.045	2.585.213	2.194.798	2.194.798	2.224.208	2.238.913	2.238.913	2.284.141	2.306.754	2.306.754	23.940.537
Receita de Locação Corrigida		3.366.045	2.585.213	2.194.798	2.194.798	2.224.208	2.238.913	2.238.913	2.284.141	2.306.754	2.306.754	23.940.537
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas		-50.491	-38.778	-32.922	-32.922	-33.363	-33.584	-33.584	-34.262	-34.601	-34.601	-359.108
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-33.660	-25.852	-21.948	-21.948	-22.242	-22.389	-22.389	-22.841	-23.068	-23.068	-239.405
Gestão de contratos		-16.830	-12.926	-10.974	-10.974	-11.121	-11.195	-11.195	-11.421	-11.534	-11.534	-119.703
Receita líquida operacional		3.315.554	2.546.435	2.161.876	2.161.876	2.190.845	2.205.329	2.205.329	2.249.879	2.272.153	2.272.153	23.581.429
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28.834.430
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.153.377
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.681.053
VPL (Valor Presente Líquido)		-28.650.533										
Fluxo de caixa		3.315.554	2.546.435	2.161.876	2.161.876	2.190.845	2.205.329	2.205.329	2.249.879	2.272.153	2.272.153	51.262.482
Fluxo de caixa acumulado		3.315.554	5.861.990	8.023.865	10.185.741	12.376.586	14.581.915	16.787.245	19.037.123	21.309.276	23.581.429	51.262.482

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade

	Limites		Escala	Varição
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

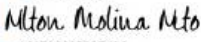
		Valor de locação - Consolidado									
		18,06	19,19	20,32	21,45	22,58	23,71	24,84	25,97	27,10	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,00%	-1,50%	26.006.924	27.368.901	28.730.877	30.092.854	31.454.831	32.816.808	34.178.784	35.540.761	36.902.738
	7,50%	-1,00%	25.222.476	26.536.281	27.850.086	29.163.891	30.477.695	31.791.500	33.105.305	34.419.109	35.732.914
	8,00%	-0,50%	24.472.533	25.740.315	27.008.097	28.275.878	29.543.660	30.811.442	32.079.223	33.347.005	34.614.787
	8,50%	0,00%	23.755.341	24.979.139	26.202.937	27.426.735	28.650.533	29.874.331	31.098.129	32.321.926	33.545.724
	9,00%	0,50%	23.069.242	24.250.993	25.432.743	26.614.494	27.796.244	28.977.994	30.159.745	31.341.495	32.523.245
	9,50%	1,00%	22.412.676	23.554.217	24.695.758	25.837.299	26.978.841	28.120.382	29.261.923	30.403.464	31.545.006
	10,00%	1,50%	21.784.165	22.887.243	23.990.321	25.093.400	26.196.478	27.299.556	28.402.635	29.505.713	30.608.792

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 28.651.000,00	Vinte E Oito Milhões Seiscentos E Cinquenta E Um Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

A2078C0355CE48C
MILTON MOLINA NETO
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:

A2078C0355CE48C
Isabela Dora Costa Monastersky - IMOVIS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1


ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

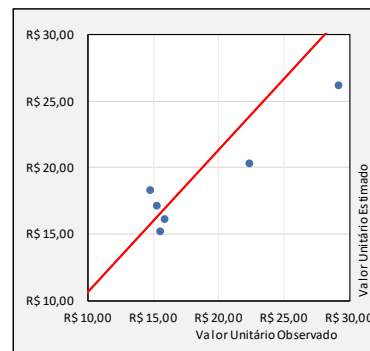
Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Construções			Contato			
			Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Avil.	Rua Jerônimo Teles Júnior, 54	100	14.397,99 m²	8.100,08 m²	25 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	-	-	-
1	Rua Jerônimo Teles Júnior	100	3.000,00 m²	3.010,00 m²	30 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Valentina Caran	Andréa	(11) 97655-2368
2	Rua Jerônimo Teles Júnior, 138	100	5.250,00 m²	4.407,00 m²	25 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Acácia Imob.	Vagner	(11) 99518-2981
3	Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, 750	105	3.800,00 m²	2.500,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	galpão simples (+)	Corretor	Ivone	(11) 99560-8586
4	Rua Américo Vesplúcio, 79	100	4.200,00 m²	2.300,00 m²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	Daisan Consult. Neg. Imob.	Celio	(11) 99982-5295
5	Av. Pres. Médici, 575	95	20.715,43 m²	9.281,19 m²	25 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Autentica Assessoria	-	(11) 99953-2450
6	Rua Francisco do Pilar	100	19.414,00 m²	10.476,00 m²	10 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	Scheid Imóveis	-	(11) 99194-8704

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	3.010,00 m²	R\$ 55.000,00	0,85	R\$ 15,53/m²	1,000	1,170	1,080	1,075	1,325	R\$ 20,58/m²
2	4.407,00 m²	R\$ 70.000,00	1,00	R\$ 15,88/m²	1,000	1,170	1,036	1,051	1,258	R\$ 19,98/m²
3	2.500,00 m²	R\$ 45.000,00	0,85	R\$ 15,30/m²	0,952	1,247	0,964	1,040	1,203	R\$ 18,41/m²
4	2.300,00 m²	R\$ 40.000,00	0,85	R\$ 14,78/m²	1,000	1,170	0,964	0,993	1,128	R\$ 16,67/m²
5	9.281,19 m²	R\$ 244.526,00	0,85	R\$ 22,39/m²	1,053	1,000	1,000	0,945	0,997	R\$ 22,33/m²
6	10.476,00 m²	R\$ 360.000,00	0,85	R\$ 29,21/m²	1,000	0,909	0,897	0,990	0,796	R\$ 23,24/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área construída (m²)	8.100,08 m²
Graus de liberdade:	5	Idade:	25 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 2,93/m²	Padrão:	galpão médio
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 18,74/m²		
Média:	R\$ 20,20/m²		
Limite superior:	R\$ 21,67/m²		
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 16,67/m²		
Valor máximo:	R\$ 23,24/m²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 17,17/m²	R\$ 17,17/m²	
Média:	R\$ 20,20/m²	R\$ 20,20/m²	
Limite superior:	R\$ 23,23/m²	R\$ 23,23/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

Pontuação 10

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

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

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

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

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

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



Elemento 06

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Ramal Alimentos																			
Pacote		Receitas										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	FRA	Gestão de controle	Total de Despesas	Total Operacional	
fev-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mar-21	1	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
abr-21	2	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
ma-21	3	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
jun-21	4	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
jul-21	5	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
ago-21	6	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
set-21	7	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
out-21	8	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
nov-21	9	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
dez-21	10	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
jan-22	11	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
fev-22	12	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
mar-22	13	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
abr-22	14	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
ma-22	15	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
jun-22	16	100%	34.63	1,00	34.63	280.504	0	0	0	280.504	0	0	0	0	-2.805	-1.403	-4.208	276.296	
jul-22	17	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
ago-22	18	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
set-22	19	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
out-22	20	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
nov-22	21	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
dez-22	22	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jan-23	23	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
fev-23	24	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
mar-23	25	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
abr-23	26	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
ma-23	27	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jun-23	28	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jul-23	29	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
ago-23	30	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
set-23	31	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
out-23	32	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
nov-23	33	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
dez-23	34	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jan-24	35	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
fev-24	36	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
mar-24	37	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
abr-24	38	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
ma-24	39	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jun-24	40	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jul-24	41	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
ago-24	42	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
set-24	43	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
out-24	44	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
nov-24	45	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
dez-24	46	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jan-25	47	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
fev-25	48	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
mar-25	49	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
abr-25	50	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
ma-25	51	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jun-25	52	100%	22,58	1,00	22,58	182.900	0	0	0	182.900	0	0	0	0	-1.829	-914	-2.743	180.156	
jul-25	53	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
ago-25	54	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
set-25	55	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
out-25	56	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
nov-25	57	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
dez-25	58	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
jan-26	59	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
fev-26	60	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
mar-26	61	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
abr-26	62	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
ma-26	63	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
jun-26	64	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
jul-26	65	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
ago-26	66	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
set-26	67	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
out-26	68	100%	23,03	1,02	23,03	186.576	0	0	0	186.576	0	0	0	0	-1.866	-933	-2.799	183.777	
nov-26																			

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor			
		Grau III	Grau II	Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado	1 ✓
Pontuação					11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO N.º 9 - REGISTRO
GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

mátrícula

ficha

19.797

1

São Paulo, 19 de janeiro---de 19 79

IMÓVEL:- UM TERRENO, A PRAÇA PROJETADA (área de servidão), no lugar denominado Mutinga, 31º subdistrito-Pirituba, com a área de 14.231,49m2, dentro do seguinte perímetro:- O ponto de partida está situado na intersecção da divisa Oeste de propriedade de Alberto Badra e outros, com o limite Sul da Praça Projetada (área de servidão), seguindo por aí numa extensão de 162,00m aproximadamente, confrontando com Alberto Badra e outros; atinge o ponto G na divisa da propriedade de Moellers Sul America S/A, neste ponto onde faz deflexão a direita 88º 30' e segue em reta confrontando com a - - - - Moellers por uma extensão de 111,70m até atingir o canto da divisa comum a Moellers e a propriedade do posto de Serviço Shell, nesse ponto faz deflexão a direita e segue no rumo - - - - 91º 30', confrontando com o posto de Serviço Shell, por uma extensão de 115,00m até o canto da divisa desse mesmo posto, neste ponto faz deflexão a direita e segue pelo prolongamento da divisa norte deste posto Shell, por aproximadamente - - - - 70,00m até interceptar uma linha paralela a 39,00m a Oeste da divisa Oeste da propriedade de Alberto Badra e outros, - - - - confrontando com terreno de Aziz Mahfuz e outros, neste ponto faz deflexão a esquerda e segue por esta linha paralela por uma extensão aproximadamente de 48,50m, deste ponto deflete ligeiramente a direita numa extensão aproximadamente de 43,00m até atingir a Praça Projetada (área de servidão) do início desta descrição, para a qual faz frente numa - - - - extensão de 55,00m aproximadamente em curva, até atingir o ponto onde começou o perímetro acima descrito.-

PROPRIETÁRIA:- LE ROI HOTéis E TURISMO S/A., com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob número 43.571.611/0001-00.-

CONTRIBUINTE Nº:-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição número 53.646, deste.

O OFICIAL *Adriano Bernar*

AV-1/ 19.797 - Sobre o imóvel pesa uma hipoteca inscrita - - - - neste cartório sob número 9.076, no valor de CR\$4.800.000,00 a favor do BANCO DE INVESTIMENTOS BCN S/A.- São Paulo, 19 de janeiro de 1.979.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO, *João Silva*

AV-2/ 19.797 - Sobre o imóvel pesa uma hipoteca no valor - - - - de CR\$4.800.000,00, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, conforme inscrição número 9.077, deste cartório, e averbação número 1, feita à margem da referida inscrição.- São Paulo, 19 de janeiro de 1.979.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO, *João Silva*

(continua no verso) :-

16º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo-SP

410086

1989-AA



matrícula

19.797

ficha

1

verso

R-3/ 19.797.- Por escritura datada de 10 de novembro de 1.977, (livro 399- fls. 265) das notas do 25º tabelião desta Capital, retificada e ratificada por outra das mesmas notas, datada de 04 de maio de 1.978, (livro 415- fls. 203), e por outra das mesmas notas, datada de 26 de dezembro de 1.978, (livro 425- fls. 222), o imóvel foi dado em hipoteca a favor do BANCO DE INVESTIMENTOS BGN S/A., com sede nesta Capital, inscrito no CGC sob número 61.146.577/0001-09, para garantia da dívida no valor de CR\$16.900.750,71, pagáveis por meio de 32 parcelas mensais, juntamente com a correção monetária pre-fixada de CR\$13.231.738,32, vencendo-se a primeira no dia 31 de outubro de 1.977 e a última no dia 31 de maio de 1.980, na forma prevista no título; sendo que a hipoteca abrange não só o imóvel hipotecado bem como todas as benfeitorias.- São Paulo, 19 de janeiro de 1.979.- O ES- CREVENTE AUTORIZADO, *Carimbo*

AV-4/ 19.797.- Fica cancelada a hipoteca inscrita sob nº 9.076, neste Cartório e referida na averbação nº 1, desta matrícula, em virtude de autorização da credora, nos termos do instrumento particular datado de 12 de abril de 1.982.- São Paulo, 05 de agosto de 1.988.- O escrevente autorizado, *Carimbo*

AV-5/ 19.797.- Fica cancelada a hipoteca inscrita sob nº 9.077, neste Cartório, e referida na averbação nº 2, desta matrícula, em virtude de autorização da credora datada de 12 de abril de 1.982.- São Paulo, 05 de agosto de 1.988.- O escrevente autorizado, *Carimbo*

AV-6/ 19.797.- Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 3, nesta matrícula, em virtude de autorização da credora, nos termos do instrumento particular datado de 14 de abril de 1.982.- São Paulo, 05 de agosto de 1.988.- O escrevente autorizado, *Carimbo*

AV-7/ 19.797.- Conforme escritura datada de 15 de julho de 1.988 (livro 788-fls.41) das notas do 25º Tabelião desta Capital, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que LE ROI HOTELS E TURISMO S/A, foi incorporado à NOVA BANDEIRANTES AGROPECUARIA LTDA, o que se comprova pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 05 de dezembro de 1.983, registrada na JUCESP sob nº 134.001/83, em 23 de dezembro de 1.983.- São Paulo, 05 de agosto de 1.988.- O escrevente autorizado, *Carimbo*

(continua na ficha nº 2)

DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0
16°RI 00408822



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

19.797

2

São Paulo, 05 de agosto de 1.988

(continuação da ficha número 1 (UM) - - - - -)

AV-8/ 19.797 - Conforme escritura datada de 15 de julho de 1.988 (livro 788-fls.41) das notas do 25º Tabelião desta Capital, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 078.321.0014-1, o que se comprova pelo Recibo de Imposto Predial relativo ao exercício de 1.988, emitido pela citada Prefeitura, e retificado em 03 de agosto de 1.988. - São Paulo, 05 de agosto de 1.988. - O escrevente autorizado, *Dona Maria da O. J. da*

AV-9/ 19.797 - Conforme escritura datada de 15 de julho de 1.988 (livro 788-fls.41) das notas do 25º Tabelião desta Capital, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a Praga Projetada, tem atualmente a denominação de Rua Jeronimo Teles Junior, o que se comprova pelo Recibo de Imposto Predial relativo ao exercício de 1.988, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, e retificado em 03 de agosto de 1.988. - São Paulo, 05 de agosto de 1.988. - O escrevente autorizado, *Dona Maria da O. J. da*

AV-10/ 19.797 - Conforme escritura datada de 15 de julho de 1.988 (livro 788-fls.41) das notas do 25º Tabelião desta Capital, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que no terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 54, da Rua Jeronimo Teles Junior, com a área construída de 8.683,00m², o que se comprova pelo Recibo de Imposto Predial relativo ao exercício de 1.988, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, e retificado em 03 de agosto de 1.988, e pelo Certificado de Quitação nº 653.942 série F, expedido em 31 de março de 1.982 pelo IAPAS. - Valor da construção Cz\$32.007.996,00. - São Paulo, 05 de agosto de 1.988. O escrevente autorizado, *Dona Maria da O. J. da*

R-11/ 19.797 - Por escritura de venda e compra datada de 15 de julho de 1.988 (livro 788-fls.41) das notas do 25º Tabelião desta Capital, a proprietária NOVA BANDEIRANTES AGROPECUARIA LTDA, com sede em Cajamar, neste Estado, no Km 45 da Via Anhanguera, inscrita no CGC/ME sob nº 50.639.731/0001-50, transmitiu o imóvel à CHERRY - HOTEIS E TURISMO LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Jeronimo Teles Junior nº 54, com fundos para a Avenida Marginal da Via Anhanguera, Km 14,5, Vila Mangalot, inscrita no CGC/ME sob nº 49.710.742/0001-08, pelo preço de Cz\$160.000,00. - Valor venal Cz\$35.043.886,00. - (continua no verso):-

Pág. 00003/00013

Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3572-0550 - www.16ri.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

16º Oficial de Registro de Imóveis
Correio de São Paulo - SP

1989-AA 410087



DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0
15-RI 00408822

matrícula

19.797

lilha

2

São Paulo, 05 de agosto de 1.988.- O escrevente autorizado

Dilema de Dilema

AV-12/ 19.797.- Conforme requerimento datado de 27 de dezembro de 1.988, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que em virtude da CISÃO PARCIAL, da CHERRY HOTELS E TURISMO LTDA, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, passou a pertencer ao patrimônio da NEW CHERRY PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CGC/MF sob nº 59.433.797/0001-63, com sede nesta Capital, à Rua Jerônimo Teles Junior nº 54, Pirituba, o que se comprova pela Ata da Reunião dos Socios Quotistas, datada de 10 de agosto de 1.988; Justificativa dos Socios Quotistas, datada de 05 de agosto de 1.988; Laudo de Avaliação do Patrimônio, datado de 10 de agosto de 1.988; Contrato de Constituição da Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, datado de 10 de agosto de 1.988; Justificativa dos Socios Quotistas, datado de 05 de agosto de 1.988 e Laudo de Avaliação do Patrimônio, datado de 10 de agosto de 1.988, registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nºs JUCESP 627.251 e 35.208.233.180, em 08 de setembro de 1.988.- Valor C2\$64.275.369,00.- São Paulo, 11 de janeiro de 1.989.- O escrevente autorizado, *Dilema de Dilema*

AV-13/ 19.797.- Conforme requerimento datado de 27 de dezembro de 1.988, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que a NEW CHERRY PARTICIPAÇÕES LTDA, teve sua denominação social alterada para MANGELSPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, o que se comprova pelo Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social da Sociedade Comercial, por Quotas de Responsabilidade Limitada, datado de 12 de setembro de 1.988, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº JUCESP 632.591, em 20 de setembro de 1.988.- São Paulo, 11 de janeiro de 1.989.- O escrevente autorizado,

Dilema de Dilema

AV-14/ 19.797.- Conforme requerimento datado de 01 de abril de 1.993, Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de setembro de 1.991, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 166.389/91-2, e Laudo de Avaliação datado de 30 de agosto de 1.991, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que em virtude da INCORPORAÇÃO da MANGELSPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, o imóvel objeto desta matrícula, passou a pertencer ao patrimônio da

(continua na ficha nº 3):- -

Pag: 00034 / 00013

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0
16°R1 00408822



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

16.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
19.797

ficha
3

São Paulo, 17 de maio de 1.993

(continuação da ficha número 02 (DOIS) - - - - -)

MAXITEX S/A., com sede nesta Capital, à Rua José Kryss nº 250, Barra Funda, inscrita no CGC/MF sob número 45.602.885/0001-37, pelo valor de Cr\$1.067.000.000,00.- São Paulo, 17 de maio de 1.993.- O escrevente autorizado,

Osmanir de Oliveira

AV-15/19.797.- Da escritura referida no registro nº 16, desta matrícula, e Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 31 de maio de 1.994, publicada no Diário Oficial do Estado em 01 de julho de 1.994, o nome correto da adquirente constante da averbação nº 14, desta matrícula é MAXITEC S/A.- São Paulo, 20 de dezembro de 1.994.- Escrevente substituto,

R-16/19.797.- Por escritura de venda e compra datada de 01 de novembro de 1.994 (livro 1.131-fle.144) das notas do 27º Tabelião desta Capital, a proprietária MAXITEC S/A., com sede nesta Capital, à Rua Josef Kryss nº 250, Barra Funda, inscrita no CGC/MF sob nº 45.602.885/0001-37, transmitiu o imóvel à COOPERATIVA CENTRAL DOS PRODUTOS RURAIS DE MINAS GERAIS LIMITADA, com sede na Cidade de Belo Horizonte Estado de Minas Gerais, à Rua Itambé nº 40, inscrita no CGC/MF sob nº 17.249.111/0001-39, pelo preço de R\$- - - - - R\$716.375,00.- Valor venal corrigido R\$768.241,03.- São Paulo, 20 de dezembro de 1.994.- Escrevente substituto,

Osmanir de Oliveira

R-17/19.797.- De conformidade com a CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, emitida em São Paulo, aos 16 de dezembro de 1.996, SOB Nº: 26/96, pela EMITENTE E PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA CENTRAL DOS PRODUTORES RURAIS DE MINAS GERAIS LTDA, com sede na Rua Itambé, número 40, Bairro Floresta, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CGC/MF sob número 17.249.111/0001-39, o imóvel objeto desta matrícula, foi dado em HIPOTECA CEDULAR, a favor do BANCO

(continua no verso) : -

Pág: 00005 / 00013

Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/fax: 3572-4550 - www.16ri.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

8º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP

410088

1989-AA



matrícula

19.797

ficha

3

versão

FRANÇES E BRASILEIRO S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, número 1.294, 12º andar, Bela Vista, inscrito no CEC/MF sob número 60.872.504/0001-23, para garantia do crédito no valor de R\$1.994.200,00, pagáveis da seguinte forma: CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO: Valor do crédito: R\$1.994.200,00- VALOR DO SUBCRÉDITO A: R\$1.534.000,00- VALOR DO SUBCRÉDITO B: R\$460.200,00- Data Base: 16/12/96- Prazo da cédula: 60 meses- Prazo de carência: 12 meses- Prazo de Amortização: 48 meses- Juro do Subcrédito " A " (spread): 5,0% ao ano- Juro do Subcrédito " B " (spread)- 6,0% ao ano- Comissão do agente: 2,0% ao ano, já incluída na taxa de juros- Comissão de reserva de crédito: 0,1% por período de 30 dias ou fração. FORMA DE AMORTIZAÇÃO: 48 prestações mensais e sucessivas, cada uma no valor de 1/48 avos do principal do crédito, vencendo-se a primeira em 15 de fevereiro de 1.998 e a última em 15 de janeiro de 2.002. O pagamento será efetuado na Agência do Banco de Belo Horizonte- DOS CUSTOS DO CRÉDITO: Pela utilização do crédito, a emitente pagará os juros compensatórios acima indicados, acima da TJLP divulgada pelo Banco Central do Brasil, nela incluída a comissão do BANCO AGENTE fixada no início, ao ano, observada a seguinte sistemática: O montante correspondente à parcela da TJLP que vier a exceder a 6% ao ano, será capitalizada no dia 15 de cada mês de vigência desta cédula e no seu vencimento, ou liquidação, observado o disposto no sétimo parágrafo do item " DO PAGAMENTO DO CRÉDITO ", ou seja, todo vencimento de prestação de amortização da principal e encargos que ocorra em sábados, domingos ou feriados nacionais, inclusive os bancários, será, para todos os fins e efeitos, deslocado para o primeiro dia útil subsequente, sendo os encargos calculados até essa data, e se iniciando, também a partir dessa data, o período seguinte regular de apuração e cálculo dos encargos da operação, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, aí considerados todos os eventos ocorridos no período:

TG= $\frac{1}{1 + TJLP} \cdot \frac{1}{360}$ -1, sendo:

(continua na ficha nº. 4) :

Pág. 0006 / 00013

DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0
16°RI 00408822



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



**OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula
19.797

ficha
4

São Paulo, 10 de janeiro de 1.997

- (CONTINUAÇÃO DA FICHA NÚMERO TRÊS (03)) - - - - -

TC- Termo de Capitalização;
TJLP- Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco -
Central do Brasil, expressa em número decimal e : - - - - -
n- número de dias existentes entre a data do evento finan -
ceiro e a data de capitalização, vencimento ou liquidação -
da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo -
e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou -
possa resultar alteração do saldo devedor da cédula. Quando -
a TJLP for superior a 6% ao ano, o percentual ao ano - - - - -
(spread) referido no quadro IV do preâmbulo, acima da -
TJLP acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% ao -
ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibili -
dade dos juros mencionadas no terceiro parágrafo deste item -
ou na data de vencimento ou liquidação da cédula, observado -
o disposto no inciso I e considerando para o cálculo diário -
de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada -
evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas -
Quando a TJLP for igual ou inferior a 6% ao ano: - - - - -
O percentual ao ano (spread) referido no quadro IV do -
preâmbulo, acima da TJLP, acrescido da própria TJLP, inci -
dirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos -
juros mencionados no terceiro parágrafo deste item na data -
de vencimento ou liquidação da cédula, observado o disposto -
no inciso I, e considerando, para o cálculo diário de juros -
o número de dias decorridos entre a data de cada evento -
financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. O -
montante referido no inciso I acima, que será capitalizado -
incorporando-se ao principal da dívida, será exigível nos -
termos do terceiro parágrafo do item " DO PAGAMENTO DO CRÉ -
DITO ", exposto acima. O montante apurado nos termos do -
inciso II e III supra será exigível trimestralmente, duran -
te o prazo de carência, e mensalmente, durante o período -
de amortização, juntamente com as prestações do principal -
e no vencimento ou liquidação da cédula, observado o dispos -
to no sétimo parágrafo do item " DO PAGAMENTO DO CRÉDITO ", -
já citado. A EMITENTE pagará ao BANCO AGENTE, também, uma -

(continua no verso) : -

Pág: 00007 / 00013

Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3572-0550 - www.16ri.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

16º Oficial de Registro de Imóveis
Quartel de São Paulo - SP

410089

1989-AA



matrícula

19.797

ficha

4

verso

comissão de reserva de crédito no percentual e pelo período estabelecidos no quadro IV, campo " Comissão de Reserva de Crédito ", incidentes sobre: O saldo não utilizado de cada parcela do crédito, a partir do dia imediato ao da sua disponibilidade e até a data da utilização, quando será exigível seu pagamento. O saldo não utilizado do crédito, a partir do dia imediato ao da sua disponibilidade e até a data do cancelamento, efetuado a pedido da emitente ou por iniciativa do BANCO AGENTE ou do BNDES, e cujo pagamento será exigível na data do pedido, ou da decisão, conforme o caso. A incidência da comissão fica na dependência da fixação de esquema de disponibilidade de recursos pelo BNDES. A comissão " del credere " do BANCO AGENTE está incluída na taxa de juros estipulada no quadro IV, consistindo em um diferencial indicado no mesmo quadro IV, campo " Comissão do Agente ". A comissão será calculada e exigível segundo os mesmos critérios estabelecidos para pagamento dos juros compensatórios. O saldo devedor da emitente, aí, incluídos, o principal, os juros compensatórios, e moratórios, as despesas, as comissões e os demais encargos, será atualizado pelo mesmo critério legal adotado para a remuneração dos recursos repassados ao BNDES, originários do Fundo PIS/PASEP e do Fundo de Amparo ao Trabalhador- FAT. Na hipótese de vir a ser substituído o critério legal de remuneração, dos recursos repassados ao BNDES, originários do Fundo de Participação PIS/PASEP e do Fundo de Amparo ao Trabalhador- FAT, a remuneração prevista no parágrafo anterior e no parágrafo quinto do item " Liberação de Verbas ", poderá a critério do BNDES, passar a ser efetuada mediante a utilização do novo critério, de remuneração dos aludidos recursos, ou outro indicado pelo BNDES, que, além, de preservar o valor real da operação, a remunerar nos mesmos níveis anteriores. Neste caso, o BANCO AGENTE comunicará a alteração por escrito à emitente, Figurando como AVALISTAS MARCOS ELIAS, inscrito no CPF sob número 002.830.026-20 e GILBERTO MOREIRA DE ARAÚJO, inscrito no CPF sob número 007.058.296-34, ambos residentes e domiciliados na Rua Itambá, número 40, Bairro Floresta, na cidade de Belo Horizonte.

(continua na ficha nº. 5) :

Pag 0006 / 00013

DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0
16ºRI 00408822



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula

19.797

ficha

5

São Paulo, 10 de janeiro de 1.997

- (CONTINUAÇÃO DA FICHA NÚMERO QUATRO (04)) - - - -

Estado de Minas Gerais. Incorporando-se desde já à garan-
tia hipotecária, não só o imóvel, como também todas as
suas benfeitorias e acessões, presentes e futuras, enten-
dendo-se como acessórios para efeito de penhora e execução
quaisquer rendas ou aluguéis que o imóvel estiver, na época
produzindo. Estando a cédula devidamente registrada sob
número 6.581, no livro número 03- Registro Auxiliar, -
deste Registro.- São Paulo, 10 de janeiro de 1.997.- ES-
CREVENTE SUBSTITUTO,

Dora Maria de Oliveira Penna

AV-18/19.797.- Conforme requerimento datado de 25 de maio de 2.006 e
Extrato da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 1º de
novembro de 2.002, registrada na Junta Comercial do Estado de São
Paulo- JUCESP sob número 48.930/03-9 em 13 de março de 2.003,
publicada no Diário Oficial do Estado em 19 de março de 2.003, o
BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A, teve sua denominação social
alterada para BANCO ITAÚ HOLDING FINANCEIRA S/A.- São Paulo,
14 de setembro de 2.006.- ESCRIVENTE SUBSTITUTO, - - - - -

Dora Maria de Oliveira Penna (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-19/19.797.- FICA CANCELADA, A HIPOTECA, registrada sob
número 17, nesta matrícula, em virtude de autorização do credor, nos
termos do requerimento datado de 25 de maio de 2.006.- Averbção essa
feita também sob número 02, no registro número 6.581, do livro número
03- Registro Auxiliar, deste 16º Oficial de Registro de Imóveis, desta
Capital.- São Paulo, 14 de setembro de 2.006.- ESCRIVENTE
SUBSTITUTO, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).
Valor: R\$1.994.200,00.

R-20/ 19.797.- Por escritura datada de 23 de novembro de 2.006 (Li-
vro 928 - fls. 194 / 198) do 5º Tabelião de Notas da Comarca de Goiá-
nia, Estado de Goiás, a proprietária COOPERATIVA CENTRAL DOS
PRODUTORES RURAIS DE MINAS GERAIS LTDA, com sede na
Rua Itambé, nº 40, Bairro Floresta, em Belo Horizonte, Estado de Minas

(Continua no verso)

Pág. 00009 / 00013

Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3572-0550 - www.16ri.com.br

(QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO)

16º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

410090

1989-AA



matrícula
19.797

ficha
5 verso

Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.249.111/0001-39, e filial beneficiária localizada na Avenida Manchester, nº 2.389, Jardim Novo Mundo, em Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.249.111/0037-40, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND - do INSS, sob nº 087252006-11001060, expedido em 03 de novembro de 2006, bem como o Certificado de Regularidade do FGTS - CRF nº 2006112208125371030960, expedido em 22 de novembro de 2006, transcritos no título, deu o imóvel em primeira e especial hipoteca a favor da AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S.A, com sede em Goiânia-GO, à Avenida Goiás, nº 91, Setor Central, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.918.382/0001-25, em substituição da garantia hipotecária constante do R-7, na matrícula número 06, Livro 2-Registro Geral, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal - DF, para garantia da dívida no valor de R\$7.050.000,00, em virtude da referida Assunção passa a vigorar com a seguinte redação:- Os juros são devidos a taxa de 0,2% ao mês incidentes sobre a totalidade do saldo devedor, a partir das datas de liberações, não capitalizáveis e exigíveis mensalmente, sempre nos dias 15 durante a vigência, no vencimento ou liquidação, deste contrato. Na ocorrência de inadimplemento de qualquer obrigação financeira, por parte da creditada, o valor inadimplido será acrescido de encargos até o efetivo pagamento, na forma da decisão do Egrégio Conselho Deliberativo do Fundo de Participação e Fomento à industrialização do Estado de Goiás-CD/FOMENTAR de 31 de agosto de 1.999, consubstanciado no ofício 686/99-SE/FOMENTAR de 14 de setembro de 1.999, do vencimento até 30 dias, mesma taxa contratual de normalidade 2,4% ao ano, acrescida da mora de 1% ao ano. Após 31 dias de vencido, mesma taxa contratual de normalidade 2,4% ao ano, acrescida da mora de 12% ao ano. Os encargos financeiros definidos nesta cláusula e seus parágrafos serão calculados pelo método hamburguês, debitados e exigíveis mensalmente, no dia 15 de cada mês, a dívida será atualizada a partir de cada utilização, do crédito, com base na variação do Índice Nacional de Preço ao Consumidor - INPC, ou na falta deste, por índice estabelecido pelas normas operacionais do agente financeiro FUNDO DE PARTICIPAÇÃO E FOMENTO À INDUSTRIALIZAÇÃO DO ESTADO DE GOIÁS - FOMENTAR, ficando a COOPERATIVA CEN -

(Continua na ficha número seis)

Pág 00010 / 00013

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0
16°KI 00408522



REGISTRADORA DO BRASIL



OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

19.797

ficha

6

São Paulo, 01 de dezembro de 2.006

(Continuação da ficha numero cinco (05)

TRAL DOS PRODUTORES RURAIS DE MINAS GERAIS dispensada da prestação de caução, de novos Certificados Bancários - CDB's - de emissão do Banco Itaú, obrigando-se a depositar em nome do agente financeiro acima descrito o valor correspondente a 10% de cada parcela liberada do crédito na forma prevista no título, incorporando-se a referida hipoteca todas as benfeitorias, e acessões atuais e futuras.- São Paulo, 01 de dezembro de 2.006.- Escrevente substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-21/ 19.797.- Conforme requerimento datado de 14 de junho de 2012, Histórico da Edificação nº 000.089.110-1, emitido em 20 de junho de 2004 pela Prefeitura do Município de São Paulo e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 036122012-11001011, emitida em 05 de janeiro de 2012 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, procede-se a presente averbação para constar que a área/construída correta do prédio nº 54 da Rua Jeronimo Teles Junior, constante desta matrícula é de 8.045,00m².- São Paulo, 27 de junho de 2012.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-22/ 19.797.- Fica Cancelada a Hipoteca registrada sob nº 20, nesta matrícula, em virtude de substituição de garantia pelo imóvel matriculado sob nº 2.371, do Registro de Imóveis da Comarca de Brodowski, neste Estado, no termos das escrituras datada de 05 de abril de 2002, (livro 0765 - fls.101) do 3º Tabelião de Notas, Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, reproduzida por certidão datada de 23 de julho de 2012; e datada de 23 de novembro de 2006 (livro 0928 - fls. 194/198) do 5º Tabelião de Notas, Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, reproduzida por certidão datada de 20 de julho de 2012; e datada de 03 de julho de 2012 (Livro 00427-N - Fls. 039/044) do 4º Tabelião de Notas, Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, reproduzida por certidão datada de 05 de julho de 2012. Valor R\$7.050.000,00.- São Paulo, 08 de agosto de 2012.- Escrevente substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

(CONTINUA NO VERSO)

Pág. 00011 / 00013

Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3572-0560 - www.16ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

16ª Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

410091

1989-AA



DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0
16*RI 004088ZZ

matrícula
19.797

ficha
6
verso

R-23/ 19.797. - Por escritura de venda e compra datada de 14 de agosto de 2012 (livro 3684 - págs. 387 a 396) do 14º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária COOPERATIVA CENTRAL DOS PRODUTORES RURAIS DE MINAS GERAIS LTDA, já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000442012-110011/1, emitida em 24 de maio de 2012; e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 06 de julho de 2012, ambas pela, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, transcritas no título, transmitiu o imóvel à OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A (OLIVEIRA TRUST), com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, em cumprimento aos instrumentos particulares de venda e compra datados de 31 de janeiro de 2012; 09 de julho de 2012; e 11 de julho de 2012, tudo não registrado, mencionado no título, pelo preço de R\$18.000.000,00. - São Paulo, 30 de agosto de 2012. - Escrevente substituto, *C.F. RA* (Clovis Fernando de Melo)

AV-24/ 19.797. - Da escritura referida no registro nº 23, desta matrícula, a proprietária OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A (OLIVEIRA TRUST), já qualificada, na qualidade de Instituição Administradora do TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (FII - TRX), inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.839.593/0001-09, constituído nos termos da Lei Federal nº 8.668/93 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, tendo em vista que o imóvel adquirido pelo R-23, desta matrícula, constitui patrimônio do TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (FII - TRX), e em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Lei Federal nº 8.668/93, deverão ser observadas, a respeito da propriedade e da administração do imóvel e seus respectivos frutos e rendimentos, as seguintes restrições: (I) não integra o ativo da OLIVEIRA TRUST. (continua na ficha nº 7)

Pág 00012/00013

QUÁQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0
16°M 00408622



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matricula
19.797

ficha
7

São Paulo, 30 de agosto de 2012.

(continuação da ficha nº 6)
(II) não responde direta e indiretamente por qualquer obrigação da OLIVEIRA TRUST; (III) não compõe a lista de bens da OLIVEIRA TRUST para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (IV) não pode ser dado em garantia de débito de operações da OLIVEIRA TRUST; (V) não é passível de execução por quaisquer credores da OLIVEIRA TRUST, por mais privilegiados que possam ser; e (VI) não será objeto de constituição de ônus reais de qualquer natureza. São Paulo, 30 de agosto de 2012. - Escrevente substituto, *Clovis Fernando de Melo*
(Clovis Fernando de Melo)

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICA E DÁ FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015/73.

São Paulo, 30 de Agosto de 2012

Cristiano de Oliveira Penna Antunes da Cruz

Cristiano de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial Substituto

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

VANDA Mª DE O. PENNA A. DA CRUZ
Oficial

CLOVIS FERNANDO DE MELO
DORA MARIA DE OLIVEIRA PENNA
MARIA HELENA DE OLIVEIRA PENNA
CRISTIANO DE O. PENNA A. DA CRUZ
Escreventes Substitutos

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA
CERTIFICAÇÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 80/89 GAP XIV, 12, D)

Pág. 00013 / 00013

OF. CREA - REGISTRO DE IMÓVEIS
OF. CREA Nº 003/PA-SP

410092

1989-AA

Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3572-0550 - www.16ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
078.321.0014-1	2020	01	01/01/2020

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R JERONIMO TELES JUNIOR, 54
PIRITUBA CEP 05154-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JERONIMO TELES JUNIOR, 54
PIRITUBA CEP 05154-010

Contribuinte(s):

CNPJ 11.839.593/0001-09 TRX REALTY LOGISTICA RENDA I F INVEST IMOB FII

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 14.232
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 14.232
Testada (m): 49,20

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 8.101
Área ocupada pela construção (m²): 7.387
Ano da construção corrigido: 2000
Padrão da construção: 5-D
Uso: armazém/depos

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÍDA 8.101	CONSTRUÇÃO 1.368,00	OBSOLESC 0,8200	CONSTRUÇÃO 9.087.378,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO INCORP 14.232	TERRENO 540,00	PROFUND 0,4472	TERR INCORPORADO 3.436.858,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
12.524.236,00	0,015	45.596,94	233.460,48	1,000000	-0,08	233.460,40

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
233.460,40	0,00	0,00	233.460,40	25/02/2020

Data de Emissão:

02/02/2021

Número do Documento:

1.2021.000338166-1

Solicitante:

PEDRO HENRIQUE ARAGAO SENA (CPF 428.409.868-33)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 03/05/2021, em www.prefeitura.sp.gov.br

**CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E
OUTRAS AVENÇAS**

São partes no presente instrumento particular:

Locador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, em nome e na qualidade de instituição administradora do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob nº 11.839.593/0001-09, doravante simplesmente denominado **LOCADOR**.

Locatária: COOPERATIVA CENTRAL DOS PRODUTORES RURAIS DE MINAS GERAIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede no Estado de Minas Gerais, no município de Belo Horizonte, na Rua Itambé, nº 40, CEP 30150-150, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.249.111/0001-39, neste ato representado na forma estabelecida em seu estatuto social, por seu Presidente Sr. **Jacques Gontijo Alvares**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade R.G. nº 1.171.865 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 118.382.806-34, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Samuel Pereira, 300, apartamento 05, Sion, e pelo Vice Presidente Sr. **Marcos Elias**, brasileiro, viúvo, advogado, portador da cédula de identidade R.G. nº M-2.803.046 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 002.830.026-20, residente e domiciliado na cidade de Itaipava, Minas Gerais, na Rua Gonçalves da Guia, 60 – apto. 104B – Centro – CEP 35681-159, ambos eleitos na Assembleia Geral Ordinária realizada em 22 de março de 2011, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

Interviente: TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Rua dos Pinheiros, nº 870, cj. 242, CEP 05422-001, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.358.890/0001-82, neste ato representada por seus administradores infra assinados, na qualidade de prestadora de serviços de consultoria de investimentos do **LOCADOR**.

O **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** ("PARTES") resolvem celebrar o presente Contrato Atípico de Locação Comercial e Outra Avenças ("Contrato"), que será regido pelos seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDOS

- Considerando que as **PARTES** desejam celebrar locação atípica de **Imóvel** comercial, sujeitando a relação locatícia a regras e ditames específicos, em detrimento das normas gerais contidas na Lei de Inquilinato, da qual expressamente renunciaram;
- Considerando também que a presente locação é etapa indissociável de operação imobiliária denominada "Sale Lease Back", pela qual o **LOCADOR** adquire o **Imóvel** então pertencente à **LOCATÁRIA**, passando a locá-lo em condições especiais à própria **LOCATÁRIA** e alienante do **Imóvel**;
- Considerando ainda que a relação locatícia aqui disciplinada leva em conta todo o vulto de investimentos que o **LOCADOR** realizou na aquisição do **Imóvel** então pertencente à **LO-**

TRX FII - Contrato de Locação TRX - Itambé - ABV 06 07 2012 - ABV - 21624771



CATÁRIA, e considera também a necessidade da LOCATÁRIA permanecer no Imóvel que vendeu ao LOCADOR, em razão de suas características especiais, personalizadas adequadas à operação da LOCATÁRIA;

d) Considerando igualmente que a aquisição pelo LOCADOR do Imóvel pertencente à LOCATÁRIA atendeu à necessidade da LOCATÁRIA desmobilizar seus ativos e aplicar os recursos daí provenientes em sua atividade operacional, com robusta injeção de recursos financeiros no caixa da LOCATÁRIA;

e) Considerando por fim (i) o interesse da LOCATÁRIA em permanecer no Imóvel por longo prazo e (ii) a necessidade das PARTES preservarem o equilíbrio da relação contratual, mantendo o preço de aluguel compatível com o nível de investimento alocado pelo LOCADOR na aquisição do Imóvel alienado pela própria LOCATÁRIA, na proporção que viabilizou toda operação imobiliária e cuja previsibilidade também confere segurança e conforto para a própria LOCATÁRIA,

Firmam as PARTES o presente instrumento:

1. DO OBJETO

1.1. O LOCADOR é titular de direitos aquisitivos e possuidor do imóvel localizado no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo Teles Junior, 54, Bairro Pirituba, objeto da descrição matrícula nº 19.797, do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Imóvel"), completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, tributos em atraso, de qualquer natureza, assim descrito:

"UM TERRENO, A PRAÇA PROJETADA (área de servidão), no lugar denominado Mutinga, 31º subdistrito - Pirituba, com área de 14.231,49 m², dentro do seguinte perímetro, o ponto de partida está situado na interseção da divisa Oeste de propriedade de Alberto Badra e outros, com o limite Sul da Praça Projetada (área de servidão) seguindo por aí numa extensão de 162,00 m aproximadamente, confrontando com Alberto Badra e outros; atinge o ponto C na divisa da propriedade de Moellers Sul América S/A, neste ponto onde faz deflexão à direita 88° 30' e segue em reta confrontando com a Moellers por uma extensão de 111,70 m até atingir o canto da Shell, neste ponto faz deflexão à direita e segue no rumo 91° 30', confrontando com o posto de serviço Shell, por uma extensão de 115,00 m até o canto da divisa deste mesmo posto, neste ponto faz deflexão à direita e segue pelo prolongamento da divisa norte deste posto Shell, por aproximadamente 70,00 m até interceptar uma linha paralela a 39,00 m a Oeste da divisa Oeste da propriedade Alberto Badra e outros, confrontando com o terreno de Azis Mahfuz e outras, neste ponto faz deflexão à esquerda e segue por esta linha paralela por uma extensão aproximadamente de 48,50 m, deste ponto desliza ligeiramente à direita numa extensão aproximadamente de 43,00 m até atingir a Praça Projetada (área de servidão) do início desta descrição, para a qual faz frente numa extensão de 55,00 m aproximadamente em curva, até atingir o ponto onde começou o perímetro assim descrito."

1.2. Referido Imóvel foi comprometido à venda pela LOCATÁRIA ao LOCADOR conforme Compromisso de Venda e Compra celebrado em 31.01.2012, aditado nos termos do primeiro aditamento ao compromisso de venda e compra celebrado nesta data, ainda não levados a registro no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, na matrícula nº 19.797.



2. DO PRAZO

2.1. A presente locação vigorará pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, tendo início em 1º de julho de 2012 e término em 30 de junho de 2022. As partes acordam que o prazo da locação se inicie antes da celebração do presente contrato considerando que a LOCATÁRIA já se encontrava na posse do Imóvel desde a data ora consignada.

2.1.1. Ao término do Contrato, a LOCATÁRIA obriga-se a restituir o Imóvel, inteiramente livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em bom estado de utilização e conservação, ressalvado o desgaste natural pelo uso normal.

2.2. Esta locação poderá ser prorrogada por um prazo adicional 10 (dez) anos, desde que a LOCATÁRIA manifeste essa sua intenção até 120 (cento e vinte) dias anteriores ao término do prazo deste Contrato, devendo ser lavrado o competente aditivo contratual, segundo as regras definidas na cláusula 16 deste instrumento.

3. DO VALOR DO ALUGUEL

3.1. A LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o valor de R\$ 172.800,00 (cento e setenta e dois mil e oitocentos reais) por mês ("Valor de Aluguel").

3.2. O Valor do Aluguel será sempre pago no 1º dia do mês subsequente ao vencido, ou no dia útil imediatamente posterior, caso a data prevista não seja um dia útil na praça do Município de São Paulo.

3.2.1. Os pagamentos do Valor do Aluguel serão feitos mediante transferência bancária para conta corrente a ser previamente indicada por escrito pelo LOCADOR à LOCATÁRIA com antecedência mínima de 10 (dez) dias do vencimento do primeiro aluguel, operando-se a quitação do aluguel mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

3.3. O Valor do Aluguel será reajustado anualmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM - FGV"), calculado com data base a partir de 1º de julho de 2012, acumulado por 12 (doze) meses. Portanto, o Valor do Aluguel será pago com o novo valor reajustado, a partir do mês de agosto de cada ano, tomando-se como base o mês de referência de julho de cada ano.

3.3.1. Se o IGPM-FGV for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as PARTES estabelecem, desde já, que o Valor do Aluguel passará automaticamente a ser corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA - IBGE") e, na impossibilidade de utilização deste, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("INPC - IBGE") e, na falta deste último, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, definido de comum acordo entre as PARTES, por escrito.

3.4. Fica expressamente convencionado que, enquanto o Imóvel estiver ocupado pela LOCATÁRIA, se nova lei ou ato normativo do Poder Executivo vier a reduzir o prazo de reajuste

da prestação de aluguel, hoje vigente, o novo prazo de reajuste será automaticamente aplicado, observando-se o disposto em lei.

3.5. Os aluguéis e encargos que não forem pagos dentro dos prazos estabelecidos neste Contrato, conforme item 3.2, serão corrigidos monetariamente, *pro rata die*, pelo índice estipulado na cláusula 3.3 acima, até o dia do efetivo pagamento, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória fixada em 10% (dez por cento).

4. DOS ENCARGOS

4.1. Além do Valor do Aluguel convenicionado, a **LOCATÁRIA** pagará também, na data de seus respectivos vencimentos, sob pena de infração contratual, os tributos de qualquer natureza, notadamente o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, que sobre o Imóvel incidem ou venham a incidir, bem como as despesas de água, energia elétrica, gás, saneamento, incidentes a partir do início do prazo contratual (mesmo que tais despesas sejam apresentadas à cobrança em período posterior ao término deste Contrato, é pertinentes ao prazo de vigência desta locação), além dos demais encargos da locação, tais como taxas e licenças municipais, taxas das concessionárias de serviços públicos e todos e quaisquer outros tributos e despesas que se referirem ao Imóvel. Tais comprovantes de pagamento deverão ser entregues em 2 (dois) dias úteis da notificação de solicitação do **LOCADOR**.

4.1.1. Caso a **LOCATÁRIA** não pague referidas despesas e encargos após devidamente notificada para tanto, o **LOCADOR** poderá fazê-lo, a seu critério, em seu lugar, hipótese em que serão a ele reembolsados pela **LOCATÁRIA** juntamente com o Valor do Aluguel devido, mediante a comprovação, pelo **LOCADOR**, da quitação de tais despesas e encargos. Nesta hipótese, as **PARTES** concordam que o valor do reembolso devido pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR** deverá incluir correção monetária pelo índice eleito neste instrumento e juros de mora de 1% a.m., calculados *pro rata die* desde a data do pagamento realizado pelo **LOCADOR**, além de multa igual a 1,5% (um e meio cento) calculada sobre o valor do débito.

4.2. Serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** todas as multas a que der causa, provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias relativas a tributos e demais despesas e encargos da locação e que sejam de sua responsabilidade, conforme definidas na cláusula 4.1 acima.

4.3. Também será de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** o pagamento de todos os tributos e encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de suas atividades no Imóvel.

4.4. O não pagamento dos encargos supra especificados nos seus vencimentos caracterizará infração legal e contratual, hipótese em que o **LOCADOR** poderá impor à **LOCATÁRIA** a multa prevista na cláusula 8 abaixo, e notificá-la para purgá-la e mora, incluindo-se a multa, no prazo de 10 dias. Na hipótese de, após a notificação, persistir o não pagamento dos encargos e da multa, o **LOCADOR** poderá, a seu critério, declarar o presente Contrato rescindido, sem prejuízo da cobrança das quantias devidas e das respectivas penalidades à **LOCATÁRIA**, incluindo a penalidade prevista na cláusula 10.1.1 abaixo.

5. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. A **LOCATÁRIA** utilizará o Imóvel exclusivamente para fins não residenciais, na atividade objeto de seus estatutos e contratos sociais, não podendo fazer uso diverso do Imóvel, salvo com expressa autorização, por escrito, do **LOCADOR**. A **LOCATÁRIA** se obriga a satisfazer,

TRX FII - Contrato de Locação TRX - Iliambé - ABV 06.07.2012 - ABV - 21624720



por sua conta exclusiva, toda e qualquer exigência dos poderes públicos em razão da atividade que exercer no Imóvel, assumindo integral responsabilidade por multas ou penalidades em que incorrer a esse respeito, por inobservância da legislação aplicável e das determinações das autoridades competentes. Nesse sentido, cumpre à **LOCATÁRIA**, por sua única e exclusiva conta e risco, obter e manter válidas todas as licenças, certidões e alvarás necessários para a sua operação no Imóvel.

5.2. A **LOCATÁRIA** deve, durante o prazo do presente Contrato, manter o uso do Imóvel em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, obrigando-se a ressarcir o **LOCADOR** por todos os eventuais prejuízos que este sofrer em razão do descumprimento das referidas normas, sem qualquer limitação e sem prejuízo de outros ônus daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

6. DAS BENFEITORIAS

6.1. A **LOCATÁRIA** poderá realizar acessões e benfeitorias destinadas à implantação, manutenção ou expansão de suas atividades, razão pela qual a **LOCATÁRIA** fica, desde já, autorizada pelo **LOCADOR** a promover no Imóvel, por conta exclusiva dela **LOCATÁRIA**, as construções e adaptações que julgar necessárias, desde que as referidas benfeitorias, cumulativamente: (i) obedeçam ao mesmo padrão de construção empregado no Imóvel, que sejam compatíveis com o nome e com a atividade desempenhada pela **LOCATÁRIA**; (ii) não afetem a segurança e solidez das edificações existentes; (iii) obedeçam a legislação vigente e sejam devidamente aprovadas pelas autoridades competentes; (iv) sejam prévia e expressamente comunicadas ao **LOCADOR**; e (v) não impliquem em alteração no projeto aprovado pela municipalidade, corpo de bombeiros e demais órgãos competentes, ou, se implicarem, obtenha a **LOCATÁRIA** as devidas e necessárias aprovações dos mesmos órgãos, mantendo incólume as licenças e alvarás do Imóvel.

6.2. A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou à retenção do Imóvel pelas benfeitorias que nele vier a realizar, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que consentidas pelo **LOCADOR**.

6.2.1. A **LOCATÁRIA** expressamente declara que o Imóvel locado adequa-se, sob medida, às características de suas atividades operacionais, motivo pelo qual abre mão ao direito de retenção ou indenização sobre as benfeitorias que realizar.

6.3. No caso da realização de acessões, benfeitorias, reformas, melhorias ou quaisquer obras no Imóvel pela **LOCATÁRIA**, esta será a única responsável por quaisquer danos, multas ou penalidades em que incorrer a esse respeito, seja por inobservância das determinações do **LOCADOR**, seja por desrespeito à legislação vigente ou às determinações das autoridades competentes. Nesse sentido, cumpre à **LOCATÁRIA** obter todas as licenças, certidões e alvarás necessários para a consecução de tais obras e para o exercício de suas atividades.

6.4. Efetuadas acessões, benfeitorias, melhorias, reformas ou quaisquer obras no Imóvel pela **LOCATÁRIA**, o **LOCADOR**, no término ou rescisão da locação, poderá consentir que as acessões, benfeitorias, melhorias e obras sejam deixadas no Imóvel, sem que disso surja qualquer direito à indenização para a **LOCATÁRIA**.

6.5. Caso o **LOCADOR** não concorde com a permanência das acessões, benfeitorias, melhorias e/ou obras no Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá removê-las às suas exclusivas expensas. Em havendo acordo entre as **PARTES**, o **LOCADOR** poderá realizar a remoção das acessões, benfeitorias e/ou melhorias, sendo que os respectivos custos correrão por conta exclusiva da



LOCATÁRIA

6.6. A **LOCATÁRIA** fica expressamente autorizada a colocar no **Imóvel** placas, rotens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições, desde que obedeça a legislação pertinente ao assunto e obtenha as licenças ou autorizações oficiais necessárias. Neste caso, a **LOCATÁRIA** será também responsável pelo pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes na fixação destes elementos identificadores do estabelecimento comercial.

7. DA MANUTENÇÃO E DAS VISTORIAS DO IMÓVEL

7.1. Obriga-se a **LOCATÁRIA** a manter o **Imóvel** em perfeito estado de conservação e limpeza, mantendo em pleno funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas e outras existentes, obrigando-se ainda a restituí-los, ao final deste **Contrato**, em condições de perfeito uso.

7.2. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter e renovar todas as licenças de operação no **Imóvel**, incluindo, o Alvará e Licença de Uso e Funcionamento, emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, bem como, observar e atender as posturas federais, estaduais e municipais relativas ao **Imóvel**, de maneira a garantir a regularidade do mesmo e, conseqüentemente, a manutenção do exercício regular de suas atividades.

7.3. Finda, rescidida ou rescindida a presente locação, as **PARTES** vistoriarão o **Imóvel**, a fim de verificar se o bem locado está em boas condições de funcionamento e conservação, quando apurarão se há necessidade de realização de quaisquer reparos.

7.3.1. Caso a **LOCATÁRIA** se recuse a participar da vistoria de que trata a cláusula acima, o **LOCADOR** se valerá da companhia de escrevente autorizado pelo Tabelião de Notas, para a lavratura de ata notarial, em que constará a descrição fidedigna da situação do **Imóvel**.

7.4. A **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento do **Valor do Aluguel** e demais encargos da locação até que os reparos eventualmente necessários para repor o **Imóvel** às condições da cláusula 7.3 estejam completamente concluídos, respeitado o disposto na cláusula 6.5 acima, e o **Imóvel** seja entregue ao **LOCADOR** em perfeita ordem.

7.5. A **LOCATÁRIA** devolverá o **Imóvel** em boas condições de utilização e funcionamento, salvo o desgaste natural ocasionado pelo seu uso adequado. Caso tenham sido feitas benfeitorias e/ou acessões/construções, a devolução do **Imóvel** ocorrerá como previsto na cláusula 6.5 acima.

7.6. A **LOCATÁRIA** desde já faculta ao **LOCADOR**, por si ou por quem este indicar, por escrito e com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, a examinar ou vistoriar o **Imóvel**, em dia e hora previamente ajustados entre as **PARTES**.

7.6.1. Se, por ocasião das vistorias periódicas realizadas pelo **LOCADOR** ou seu mandatário, forem detectados quaisquer problemas atinentes ao estado de conservação do **Imóvel**, a **LOCATÁRIA** deverá proceder ao seu reparo no prazo fixado pelo **LOCADOR**, sob pena de aplicação da multa contratual prevista na cláusula 8 deste instrumento, além das demais consequências legais e contratuais. O prazo a ser fixado pelo **LOCADOR** para a realização dos reparos deverá ser compatível com a natureza deles, à luz das melhores técnicas de engenharia disponíveis.

8. DAS PENALIDADES

TRX PH - Contrato de Locação TRX - Hambé - ABV 06 07 2012 - ABV - 21/02/2011



8.1. Fica estipulada a multa equivalente a 3 (três) aluguéis mensais ("Multa"), vigentes na data da infração, caso a LOCATÁRIA viole ou desrespeite quaisquer das disposições deste Contrato, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos sofridos, desde que tais perdas e danos sejam devidamente comprovados, ressalvado ao LOCADOR o direito de considerar rescindida a locação, da qual dará simples conhecimento, por escrito, à LOCATÁRIA, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial. A multa estipulada nesta cláusula não será aplicável para as hipóteses e cláusulas em que houver penalidade específica prevista neste Contrato, especialmente no que toca à rescisão antecipada regulada na cláusula 10 deste instrumento.

9. DA DESAPROPRIAÇÃO

9.1. Em caso de desapropriação do Imóvel, as PARTES ficarão desobrigadas a dar continuidade ao presente Contrato, sendo facultado ao LOCADOR e à LOCATÁRIA agir contra o Poder Expropriante para receber as indenizações que lhes forem cabíveis. A LOCATÁRIA desocupará o Imóvel no prazo máximo concedido pelo Poder Expropriante, mediante o pagamento do Valor do Aluguel pro rata die.

10. DA RESCISÃO ANTECIPADA

10.1. Tanto a LOCADOR quanto a LOCATÁRIA não poderão rescindir unilateral e imotivadamente o presente Contrato durante o prazo estabelecido pelas PARTES no item 2.1 acima, tendo em vistas as condições atípicas que regem a presente relação contratual.

10.1.1. Não obstante a vedação do item 10.1 acima, caso a LOCATÁRIA rescinda unilateralmente este Contrato sem justo motivo e antes do termo final estipulado, mediante o envio de notificação formal nesse sentido ao LOCADOR, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR, a título de perdas e danos pré-fixados, tendo em vista a atipicidade, singularidade e a essencialidade dos termos e condições deste Contrato, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die ("Indenização").

10.1.2. A Indenização, equivalente a soma dos aluguéis restantes até o termo deste instrumento, será devida pela LOCATÁRIA ao LOCADOR no caso rescisão contratual em razão de inadimplemento no pagamento do Valor do Aluguel e/ou dos encargos locatícios ou no caso de não renovação das garantias locatícias e do seguro sobre o Imóvel, bem como em qualquer caso de descumprimento contratual pela LOCATÁRIA que enseje a rescisão deste instrumento.

10.1.3. A Indenização mencionada nos itens acima poderá ser paga pela LOCATÁRIA ao LOCADOR nas mesmas datas de vencimentos dos aluguéis, como forma de minimizar o impacto desta penalidade nas finanças da LOCATÁRIA, desde que a LOCATÁRIA mantenha válidas as garantias contratuais durante o prazo dos pagamentos.

10.1.4. Ainda como forma de amenizar os efeitos da Indenização, equivalente à totalidade dos aluguéis a vencer, poderá a LOCATÁRIA buscar empresa de reputação e com condições financeiras compatíveis com a natureza deste contrato, à critério exclusivo do LOCADOR, para assumir todas as obrigações locatícias definidas neste instrumento, especialmente no que se referem a valores, garantias e prazos.



10.1.5. A nova empresa **LOCATÁRIA**, após aprovação e anuência do **LOCADOR**, sub-rogará a **LOCATÁRIA** em todos os direitos e obrigações constates neste **Contrato**, exonerando a **LOCATÁRIA** da indenização devida até o limite dos pagamentos feitos pelo referido terceiro.

10.2. Concorram as **PARTES** que a **Indenização**, correspondente à totalidade dos aluguéis a vencer, está de acordo com montante gasto pelo **LOCADOR** na operação imobiliária (*Lease Back*) e serve para amortizar o referido investimento no caso de inadimplemento e rescisão por culpa da **LOCATÁRIA**, mantendo o equilíbrio econômico-financeiro do negócio realizado entre as **PARTES** e resguardando a **Cap Rate** prevista.

10.3. O **LOCADOR** não poderá rescindir unilateralmente o presente **Contrato** durante o prazo de vigência estabelecido pelas **PARTES**, exceto na ocorrência dos eventos elencados nas alíneas "a", "b" ou "c" abaixo, sob pena de pagamento à **LOCATÁRIA** de indenização a título de perdas e danos pré-fixados, no montante igual ao total dos aluguéis restantes até a data do termo final deste instrumento previsto na Cláusula 2.1. supra:

a) dissolução ou liquidação da **LOCATÁRIA**;

b) inadimplemento pela **LOCATÁRIA**, por qualquer motivo, do pagamento do **Valor do Aluguél** e de qualquer obrigação pecuniária prevista neste **Contrato**, nas correspondentes datas de vencimento, após não atendimento à respectiva notificação para sanar a irregularidade; ou,

c) inadimplemento pela **LOCATÁRIA**, por qualquer motivo, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste **Contrato**, não sanado no prazo de 60 (sessenta) dias a contar de notificação do **LOCADOR** nesse sentido.

10.3.1. Caso o **LOCADOR** rescinda este **Contrato**, em decorrência dos eventos descritos nos incisos "b" ou "c" acima, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR**, a título de perdas e danos pré-fixados a indenização definida na cláusula 10.1.1 acima, tendo em vista a **atipicidade, singularidade e a essencialidade** dos termos e condições da presente locação.

11. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA - CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

11.1. A **LOCATÁRIA**, apesar de ter pleno conhecimento do disposto no artigo 32 da Lei de Locações (n. 8.245/91), e, tendo em vista a **atipicidade, singularidade e a essencialidade** dos termos e condições deste **Contrato**, renuncia, desde já, em caráter irrevogável e irratável, ao direito de preferência ou de prioridade para adquirir o **Imóvel** locado, autorizando a **LOCADOR**, expressamente, a aliená-lo quando quiser, por quanto quiser e a quem quiser, desde que o **adquirente** assuma, no título aquisitivo, a obrigação de respeitar todos os termos deste **Contrato**, especialmente o prazo de sua vigência, os valores dos aluguéis, a possibilidade de renovação definida e a forma de reajuste.

11.2. Para fazer jus à garantia de vigência do presente **Contrato**, na hipótese de alienação do **Imóvel** a terceiros, estabelecem as **PARTES** o dever da **LOCATÁRIA** averbar o presente instrumento à margem da matrícula imobiliária do **Imóvel**, no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua ratificação, nos termos definidos na cláusula 12, abaixo.

12. DO REGISTRO E AVERBAÇÃO

12.1. As **PARTES** averbarão o presente **Contrato** na matrícula do **Imóvel**, junto a Circunscrição Imobiliária competente, às exclusivas expensas da **LOCATÁRIA**.

TRX FH - Contrato de Locação TRX - Itambé - ABV 06 07 2012 - ABV 06 07 2012



12.2.1. As **PARTES** obrigam-se a assinar todos os documentos, inclusive aditivos contratuais, a fornecer todos os documentos e a tomar todas as providências que se façam necessárias à viabilização do registro do presente **Contrato** junto ao **Ofício de Registro de Imóveis** competente.

12.2. Ficarão a **LOCATÁRIA** obrigada a proceder, ao término do prazo deste Contrato ou em qualquer hipótese de rescisão, às suas expensas, o imediato cancelamento da averbação referido na cláusula anterior. Caso não o faça no prazo de 30 (trinta) dias após expressamente notificada nesse sentido pelo **LOCADOR**, estará o **LOCADOR** autorizado a promover o cancelamento da averbação, arcando a **LOCATÁRIA** com todos os custos incorridos pelo **LOCADOR** para tanto.

13. DA CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

13.1. A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar ou emprestar o **Imóvel**, no todo ou em parte, salvo, mediante comunicado prévio e por escrito ao **LOCADOR**, para:

a) sociedades controladas, controladoras, coligadas ou da qual a **LOCATÁRIA** ou algum de seus sócios pertença ao quadro societário,

b) empresas de apoio e prestação de serviços complementares às suas atividades, como restaurante, livraria, papelaria, gráfica, posto de atendimento bancário, (PAB) e atividades congêneres.

13.2. A **LOCATÁRIA** não poderá ceder ou transferir total ou parcialmente este **Contrato** para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do **LOCADOR**, exceto para sociedades que sejam suas controladas, controladoras ou coligadas. Em qualquer hipótese, a **LOCATÁRIA** permanecerá responsável solidária pelo pagamento do **Valor do Aluguel** e também por todas as obrigações assumidas neste **Contrato** perante o **LOCADOR**.

13.2.1. A proibição de cessão ou transferência do presente **Contrato** não alcança a possibilidade da **LOCATÁRIA** buscar novo ocupante para o **Imóvel**, para lhe sub-rogar todas as obrigações e direitos do presente instrumento, como forma de exonerar-se da indenização equivalente à totalidade de alugueis devidos até o final do contrato, conforme previsto no item 10.1.4., acima.

13.3. O **LOCADOR** poderá ceder o **Contrato** se restarem assegurados todos os direitos da **LOCATÁRIA** ora avençados.

13.4. O **LOCADOR** poderá livremente negociar, descontar ou ceder os direitos creditórios de alugueis futuros, objetos deste **Contrato**, com instituição financeira ou com terceiro, inclusive para fins de securitização, hipótese em que o cessionário deverá respeitar todas as cláusulas e condições deste **Contrato**, especialmente o prazo de sua vigência, os valores dos alugueis e a forma de reajuste. O **LOCADOR**, no entanto, dará ciência da operação realizada à **LOCATÁRIA**, para que esta saiba, principalmente, a quem pagar o aluguel.

14. DO SEGURO

14.1. A **LOCATÁRIA** compromete-se a, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura deste **Contrato**, contratar ou renovar seguro para o **Imóvel** em companhia seguradora de primeira linha, em benefício exclusivo e total do **LOCADOR**, devendo a apólice vigorar ou ser renovada, sem solução de continuidade – desde a presente data até o término do prazo deste **Contrato**, sendo certo, ainda, que o dito seguro deverá ser contratado com cláusula de correção monetária. A **LOCATÁRIA** deverá remeter cópia da respectiva apólice ao **LOCA-**



DOR no prazo de (i) 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura deste **Contrato**, ou (ii) no caso de renovação do seguro, com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias a contar da data de vencimento da apólice anterior.

14.1.1. O seguro mencionado na cláusula 14.1 acima deverá ser da modalidade "**seguro de risco empresarial**" ou outro similar, que abranja a cobertura dos seguintes riscos: (i) incêndio; (ii) raios; (iii) fogo; (iv) inundações; (v) explosões e (vi) vendavais, devendo a indenização corresponder ao valor sempre atualizado do **Imóvel** e propiciar a cobertura do montante necessário para a sua reconstrução e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro.

14.2. Caso não seja apresentada a apólice nos termos ajustados na cláusula anterior, o **LOCADOR** poderá contratar o referido seguro, exigindo a apresentação de pelo menos 2 (dois) orçamentos de seguradoras de primeira linha, prevalecendo a escolha pelo menor; caberá à **LOCATÁRIA**, neste caso, promover o imediato reembolso dos valores suportados pelo **LOCADOR**.

14.3. O **LOCADOR**, que constará da apólice como beneficiário do seguro, compromete-se, em caso de eventual sinistro, a usar na reparação do **Imóvel** toda e qualquer quantia recebida da companhia seguradora, possibilitando à **LOCATÁRIA**, caso assim deseje, prosseguir na locação, que ficará automaticamente estendida por prazo exatamente igual ao tempo de reconstrução do **Imóvel**. O seguro a ser contratado pela **LOCATÁRIA** deverá prever a possibilidade de endosso para agente financeiro indicado pelo **LOCADOR**, para atendimento da cláusula 13.4 retro.

14.4. Na eventualidade de ocorrer sinistro total ou parcial do **Imóvel** e, em qualquer dessas hipóteses, a seguradora deixar de pagar a indenização devida ao **LOCADOR** sob o fundamento de que (i) a ocupação do **Imóvel** estava irregular, por não ter observado as condições da respectiva apólice ou, ainda, por não ter observado as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao **Imóvel**; ou (ii) o seguro contratado não abrangia, na data do sinistro, as coberturas ajustadas neste **Contrato**, inclusive em razão do término do prazo da apólice e da sua não renovação pela **LOCATÁRIA**, esta deverá reembolsar os valores necessários à reposição do **Imóvel** ao **LOCADOR** nas condições estipuladas na cláusula 6.5 e 7.4 acima, bem como pagar à **LOCADOR** o valor da indenização prevista na cláusula 10.1.1 deste **Contrato**.

15. DAS GARANTIAS

15.1. A **LOCATÁRIA** deverá apresentar ao **LOCADOR**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da presente data, seguro de fiança locatícia contratado pela **LOCATÁRIA** junto a instituição seguradora de renome no mercado, cuja vigência será de 12 (doze) meses, seguida de renovações obrigatórias a cada período, a qual deverá garantir todas as obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** nesta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei 8.245/91 ("Seguro Fiança").

15.1.2. A minuta do Seguro Fiança deve ter redação aprovada pelo **LOCADOR**.

15.2. O Seguro Fiança deverá ser renovado pela **LOCATÁRIA**, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do seu vencimento, até o transcurso completo do prazo do presente **Contrato**, sendo certo que a sua não renovação ensejará causa para a rescisão antecipada do presente **Contrato** pelo **LOCADOR**.

15.3. A seguradora que emitirá o Seguro Fiança deverá renunciar a todos os benefícios constantes do Código Civil Brasileiro, incluindo, mas não se limitando aos previstos nos artigos 821,

TRX FII - Contrato de Locação TRX - Itambé - ABV 06/07/2012 - ABV



824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839. Constará também da apólice referente ao Seguro Fiança a extensão do Seguro Fiança, no caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação, nos termos do artigo 39 da Lei 8.245/91.

15.4. As Partes determinam que o Seguro Fiança deverá abranger todas as obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que estas não estejam líquidas na presente data, incluindo: (a) o pagamento dos aluguéis; (b) o pagamento dos encargos da locação descritos nos incisos, parágrafos e alíneas do artigo 23 da Lei 8.245/91; (c) a restituição do Imóvel, nos termos acordados pelas partes.

16. DA RENOVACÃO

16.1. Em razão da atipicidade do presente **Contrato**, a **LOCATÁRIA** renuncia ao direito de qualquer procedimento judicial-renovatório.

16.2. Nos termos da cláusula 2.2., o **LOCADOR** outorga à **LOCATÁRIA**, neste ato, uma opção de renovação da presente locação pelo prazo de 10 (dez) anos, que somente ocorrerá caso, até 120 (cento e vinte) dias antes do termo final deste **Contrato**, haja notificação expressa e por escrito da **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR**, em que ela **LOCATÁRIA** manifeste ter interesse na renovação. Em caso de renovação, prevalecerão em vigor todas as regras do presente **Contrato**, integralmente, com exceção do descrito nos itens desta cláusula, que disciplina o **Valor de Aluguel** pelo qual a locação será renovada.

16.3. O novo **Valor de Aluguel**, a vigor na hipótese de renovação do **Contrato**, será calculado conforme a seguinte metodologia:-

a) Com antecedência de 60 (sessenta) dias antes do término da locação, o **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** elaborarão individualmente, laudos de avaliação para estimativa de valor de aluguel compatível com a prática de mercado, elaborados por empresas especializadas e idôneas, a ser definida entre as seguintes: *Colliers, Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield e Binswanger*.

b) Para evitar escolha da mesma assessoria na elaboração dos laudos, as **PARTES** deverão informar, por escrito, a escolha da empresa definida por cada um dos contratantes, com antecedência de 90 (noventa) dias do término do **Contrato**.

c) Os laudos de que trata esta cláusula devem ser realizados através de pesquisa de preços de locação na região de localização do **Imóvel**, entre aqueles tidos como semelhantes nas características e com o mesmo acabamento e destinação.

d) O novo **Valor do Aluguel** será aquele extraído da média entre os valores apontados nos laudos e será aceite obrigatoriamente pelas **PARTES**, com a ratificação de aditivo contratual, no qual constará o novo Valor de Aluguel, mantendo-se as demais condições contratuais, em especial no que tange às garantias e ao seguro.

e) Cada parte arcará individualmente com os honorários para elaboração dos laudos.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. A presente locação é regida pelos termos específicos neste contrato, anexas assim as disposições da Lei nº 8.245/91, ante a atipicidade, especialidade e peculiaridades da operação imobiliária de que a relação locatícia faz parte.

TRX PH - Contrato de Locação TRX - Itumbé - ABV 06 07 2012 - ABV 06 07 2012



17.2. Eventual tolerância de uma parte com relação a outra, em face do atraso ou não cumprimento de quaisquer obrigações acordadas no presente Contrato, não constituirá renúncia a direito ou novação, exceto se a intenção de novar for manifestada por escrito; sendo facultado à parte afetada, a qualquer momento, exigir o cumprimento das condições contratuais pactuadas.

17.3. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as PARTES por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ressalvadas as hipóteses de rescisão aqui previstas e da eventual não observância dos preceitos legais aplicáveis.

17.4. Qualquer alteração ao presente Contrato só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas PARTES.

17.5. O presente Contrato contém o acordo e entendimentos integrais relativos ao objeto ora contemplado entre as PARTES e, especificamente, prevalece sobre quaisquer entendimentos prévios mantidos entre as PARTES em relação ao objeto do presente Contrato.

17.6. Caso qualquer das disposições do presente Contrato seja tida como nula, ilegal, inválida ou ineficaz, as demais disposições não serão afetadas e permanecerão em pleno vigor como se a disposição nula, ilegal, inválida ou ineficaz não fizesse parte deste Contrato.

17.7. As PARTES declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as disposições e itens aqui transcritos, declarando, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete as condições de mercado, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 do Código Civil (Lei n.º 10.406/02).

17.8. As PARTES expressamente concordam que não será permitida a compensação a qualquer título de quaisquer valores devidos de Parte a Parte, por força deste Contrato ou de qualquer outro instrumento, com o Valor do Aluguel.

17.9. A LOCATÁRIA declara e reitera que o Imóvel é locado no estado em que o mesmo se encontra, inteiramente apto e adequado às suas atividades operacionais, fato este que também foi considerado para a estipulação do Valor do Aluguel avençado entre as PARTES.

17.10. Toda e qualquer comunicação/notificação entre as PARTES deverá ser entregue por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar ou assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada nos endereços contidos no preâmbulo deste instrumento.

17.10.1. Em caso de alteração dos endereços indicados na cláusula anterior, as PARTES deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações remetidas para o endereço anterior.

18. DO FORO

18.1. Todos os litígios ou conflitos decorrentes do presente Contrato serão resolvidos definitivamente através de arbitragem perante Câmara de Mediação e Arbitragem de São Paulo, vinculada ao Centro de Indústrias de São Paulo CIESP/FIESP, segundo o Regulamento em vigência nesta referida Câmara.

TRX FII - Contrato de Locação TRX - Itambé - ABV 06/07/2012 - ABV-21624-01



ELIÃO - VAMPRE
DE FUGIMURA
DO L. 1.000

18.2. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, por três árbitros, a serem escolhidos na forma do citado Regulamento, sendo aplicável, exclusivamente, para a solução da controvérsia, a lei substancial brasileira.

18.3. Aplicar-se-á, subsidiariamente ao referido regulamento, as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Ainda, no caso de instauração da arbitragem, a **PARTE sucumbente** deverá arcar com as custas e honorários advocatícios da **PARTE vencedora**, a serem arbitrados de acordo com as regras fixadas no artigo 20 do Código de Processo Civil.

18.4. As decisões do Juízo Arbitral serão conclusivas para as **PARTES**, com efeitos definitivos, observando-se os termos e as normas dos artigos 23 e seguintes da aludida Lei n.º 9.307/96.

18.5. Elegem as **PARTES** o foro da Comarca de São Paulo como competente exclusivamente para dirimir questões de urgência e de cumprimento/execução da sentença arbitral, sem prejuízo da arbitragem instaurada ou a ser instaurada, nos moldes do artigo 22 da Lei n.º 9.307/96.

E por estarem assim, justas e contratadas, as **PARTES** firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 9 de julho de 2012.

COOPERATIVA CENTRAL DOS PRODUTORES RURAIS DE MINAS GERAIS LTDA.

Jacques Gontijo Alvares

Marcos Elias

Fernando Lodi de Oliveira
Procurador

20ª Tabelião
vista

Nina Bruno Labez
Procuradora

Manoel Lodi de Oliveira

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,
administradora do TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FI

149

149

TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Testemunhas:

1. ANTONIO MANUEL NEVES
Nome: ANTONIO MANUEL NEVES
RG: 640143-34
CPF: 640.143.716-34

2. _____
Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

149
Giovanna M. Bino
Giovanna Martins Bino

TRX FI - Contrato de Locação TRX - Itaipó - ABV 06 07 2012 - ABV - 216247v1.
RG: 47.601.49-8
CPF: 362.760.098-30



1º SERVIÇO NOTARIAL - SELO HORIZONTE (MGI) - Tabelião JOÃO MAURÍCIO VILA SANTANA
Rua Goiás, 187 - Centro - Telefones: (81) 3223-8584 - Cep 50150-00

Reconheço as firmas indicadas por semelhança
JACQUES GONTIJO ALVARES
MARCOS ELIAS

Doc. de: (X) Belo Horizonte, 27/2012 - 14:51:
Esa Testemunha: Idade: 45 ANOS
TITULO: CRISTINA PARRA GOMES Enquanto Substitua
Act. de: 25, 2012 Em: 27, 2012 - 14:51 - Total

SELO DE RECONHECIMENTO
TABELIÃO
JACQUES GONTIJO ALVARES
RUA GOIÁS

SELO DE RECONHECIMENTO
TABELIÃO
JOÃO MAURÍCIO VILA SANTANA
RUA GOIÁS

BEU 71478
BEU 71479

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Estabelecimento Autorizado para o Exercício da Função de Carteira
 Salo(s): 2 Atos:107746-382833
 O Presente ato somente é válido em relação ao estabelecimento de trabalho em que foi expedido.
 107746-382833-2
 DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA
 Estabelecimento Autorizado
 para o Exercício da Função de Carteira
 João Pessoa - Paraíba, 2009
 (Capital)

**PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS**

Por este instrumento particular, celebrado entre:

(a) **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII ("FUNDO")**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09 neste ato representada por sua instituição administradora **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Condomínio Downtown, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0001-91, administradora de, doravante simplesmente denominado **"LOCADOR"**

(b) **ITAMBÉ ALIMENTOS S.A.**, sediada na Rua Itambé, nº 10, Edifício Itambé, Bloco 01, Bairro Floresta, cidade de Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.849.231/0001-04, neste ato representada na forma de seus Atos Constitutivos, doravante denominada **"LOCATÁRIA"**, em conjunto, doravante referidas como **"PARTES"**, e, na qualidade de interveniente.

(c) **TRX HOLDING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, 8501, 31º andar, CEP: 05425-070, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 09.358.890/0001-82, neste ato representada por seus administradores, na qualidade de consultoria de investimentos do **LOCADOR**, doravante denominada **"INTERVENIENTE"**.

CONSIDERANDO QUE:

(i) O Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Contrato"), celebrado em 9.7.2012, tendo por objeto a locação do imóvel localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo Teles Júnior, nº 54, bairro de Pirituba, descrito na matrícula nº 19.797, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel").

(ii) a **LOCATÁRIA** deseja executar algumas obras e benfeitorias no imóvel, por sua conta e risco exclusivos, com o objetivo de melhor atender as necessidades de seu ramo de atividade;

(iii) a **LOCATÁRIA** deverá obter todas as licenças, alvarás e permissões necessários para a realização das aludidas obras, bem como, tomar todas as providências necessárias para a sua perfeita regularização, perante todos os órgãos da administração pública direta e indireta, especialmente perante a Prefeitura Municipal local, a Secretaria da Receita Federal e o Cartório de Registro de Imóveis competente;



Página 1 de 7



RESOLVEM, de comum e pleno acordo, firmar o presente 1º Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avencas, nos termos a seguir estabelecidos.

CLAUSULA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DA CLAUSULA DAS BENFEITORIAS

1. Tendo em vista a solicitação de realização, pela **LOCATÁRIA**, de determinadas Benfeitorias a serem realizadas no Imóvel, as partes resolvem **ADITAR** o contrato de locação para **ACRESCENTAR** as seguintes cláusulas no **CAPÍTULO 6 “DAS BENFEITORIAS”**, que passa a ter, além das cláusulas 6.1 à 6.6, as seguintes cláusulas e dispositivos:

6.7. - Para melhor atender as necessidades da **LOCATÁRIA**, esta última realizará, por sua conta e risco exclusivos obras e benfeitorias no imóvel objeto da locação, conforme memorial descritivo da obra, projeto, relação de materiais utilizados e planta do imóvel, que, uma vez rubricados pelas partes, integrarão o presente Instrumento como se ora estivessem transcritos como Anexo 6.1 e 6.2.

6.8. - Para a realização das obras descritas e detalhadas nos Anexos 6.1 e 6.2, a **LOCATÁRIA** arcará com todos os investimentos necessários para sua execução, não cabendo, no tocante à aludidas obras e benfeitorias, qualquer direito a indenizações, reembolsos, carências, descontos ou retenção de valores de alugueis, a qualquer tempo, quer sejam obras e benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias.

6.9. - A **LOCATÁRIA** deverá providenciar, às suas exclusivas expensas, todas as licenças e alvarás necessários para a execução das obras indicadas no item 6.1 retro.

6.10. - Para a realização e acompanhamento das obras acima pretendidas, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar à **LOCADORA**, em até 90 (noventa dias), os seguintes documentos, informações e certidões, cabendo à **LOCATÁRIA**, todas as responsabilidades e obrigações inerentes à mesma:

a) Alvará da Prefeitura Municipal de São Paulo e de todas as demais autoridades competentes autorizando a execução das obras. No caso de haver a necessidade de aprovação de novo projeto para o imóvel todo e de alteração das áreas que compõem o quadro do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a **LOCATÁRIA**, deverá providenciar a regularização necessária nos respectivos cadastros municipais para as benfeitorias a serem realizadas e para todo o restante do imóvel, apresentando também o respectivo parecer do Corpo de Bombeiros no tocante à incorporação desta alteração;



- b) Parecer da Companhia Seguradora responsável pelo seguro patrimonial do imóvel, quanto à alteração ou não do grau de risco e consequente revisão dos valores do seguro, bem como a necessidade de se assegurar tais obras e se a execução das mesmas e eventual dano ao imóvel será suportado pela apólice vigente e/ou apólice de seguro de obra;
- c) Projeto "AS BUILT" da Arquitetura do Imóvel com detalhamento das benfeitorias a serem executadas acompanhado de ART do Projetista;
- d) Projeto de Climatização das antecâmaras, acompanhado de ART do Projetista;
Caso a LOCATÁRIA pretenda instalar seguimentos para climatização na cobertura e marquises, deverão apresentar um laudo atestando a resistência do sistema de cobertura para recebimento desta nova carga;
- e) "AS BUILT" e ART de Projeto Elétrico do Imóvel indicando pontos de alteração e/ou acréscimo das instalações (iluminação, alimentação equipamentos climatização, entre outros) em função das benfeitorias a serem realizadas;
- f) Projeto Estrutural das adequações a serem realizadas nas docas, com memorial executivo detalhado, acompanhado de ART do Projetista;
- g) ART de execução das benfeitorias;
- h) Manual dos Equipamentos a serem instalados no imóvel com cópia dos certificados de garantia dos equipamentos e dos serviços executados;

6.11.- Terminada a obra, a LOCATÁRIA deverá apresentar, por sua conta e risco exclusivos, em até 90 (noventa dias) contados do seu término, os seguintes documentos, certidões e alvarás: i) auto de regularidade do imóvel (equivalente ao Habite-se) para abranger as áreas novas; ii) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) que inclua a nova área; iii) Alvará de Localização, Uso e Funcionamento (ALUIF), refletindo as alterações resultantes das obras realizadas; iv) averbação da área construída perante a circunscrição imobiliária competente; v) certidão negativa de débitos emitida pela Secretaria da Receita Federal (CND- INSS) relacionada à mão-de-obra utilizada para a realização das obras, juntamente com a baixa da matrícula da obra perante as autoridades previdenciárias e vi) e certidão negativa de débitos do Imposto Sobre Serviços, relacionada às obras executadas no imóvel".



Página 3 de 7



DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0

E, por estarem assim ajustadas, as PARTES contratantes assinam o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 5 de setembro de 2016.

PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Procurador

LOCADORA:

TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

LOCATÁRIA:

ITAMBÊ ALIMENTOS S.A.

INTERVENIENTE:

TRX HOLDING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Testemunhas:

1.

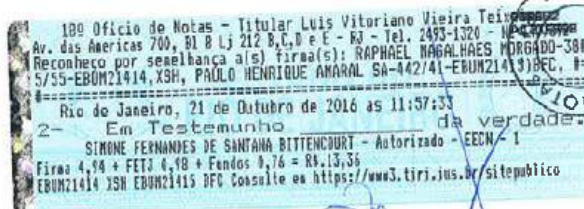
Nome: Roberto ABRANTES DE OLIVEIRA

R.G.: MG-10.532.967

2.

Nome:

R.G.:



Anexo 6.1 – DESCRIÇÃO TÉCNICA E RELAÇÃO DE MATERIAIS

Fornecimento e montagem de duas docas niveladoras de acordo com padrão dos outros CD's e espaço físico.

Descrição técnica:

Do tipo embutido, de acionamento eletro-hidráulico com pestana basculante. Plataforma e pestana acionadas hidráulicamente através de botões do tipo impulsão. Plataforma com grande estabilidade longitudinal e flexibilidade diagonal para compensar a inclinação do veículo. Pestana com dobra na extremidade o que reduz significativamente a possibilidade de interferência com a carga durante o carregamento. Unidade hidráulica com motor elétrico trifásico 1,5 CV; 220/380 V. Dotado de proteção lateral para os pés em todo o curso do nivelador, barra de manutenção e barente de proteção. Teste de capacidade de carga de acordo com a norma europeia. Estrutura autoportante para posicionamento a frente da doca com passadiço.

Acabamento em esmalte sintético (ES) na cor azul, elementos de fixação galvanizados.

Especificação: Modelo: NHC-VE ES 3000

Capacidade de carga:

6.000 Kgf.

Comprimento total com a pestana aberta:

3.330 mm.

Comprimento de rampa

3.250 mm.

Largura útil:

2.000 mm.

Desnível máximo positivo útil a 12,5%:

410 mm.

Desnível máximo negativo útil:

300 mm.

Fornecimento e montagem de painéis isotérmicos, portas e equipamentos de refrigeração conforme detalhado abaixo.

Área de Doca / Antecâmara

- Dimensões externas: 28,00 x 6,00x ,30m
- Isolamento proposto: Painel dupla face 100 mm EPS
- Temperatura interna:+10°C
- 04 Portas Seccional de Doca.....2.200 x 2.400 com visor
- 04 Abrigos de Docas
- 03 Portas Seccional de Doca.....2.000 x 2.200 com visor

Equipamentos:

- 04 Monoblocos Frigoríficos Kitfrigor KFA 500
- Carga térmica oferecida 28,584 Kcal / h
- Conforme Proposta Técnico Comercial 2016040003 da Kitfrigor anexa

Área Câmara Nova

- Dimensões externas: 40,00 x 30,50x 5,90m
- Isolamento proposto: Painel dupla face 100 mm EPS
- Temperatura Entrada do produto:+12°C
- Temperatura interna:+2°C
- Movimentação diária de produtos 150.000 Kg
- Temperatura externa+35°C
- Tempo Previsto operação do compressor 20h / dia



[Handwritten signature]



DocuSign Envelope ID: EABD3920-2CFB-42BF-96B4-B160814D59E0

- 01 Porta Frigorífica de Correr.....2.000 x 3.000 x100

Equipamentos:

- 07 Monoblocos Frigoríficos Kitfrigor KFN 2001
- 07 Conjuntos de Ventiladores Booster
- Carga térmica oferecida 204.085 Kcal / h
- Conforme Proposta Técnico Comercial 2016040003 da Kitfrigor anexa

Aera Câmaras Existentes

- Dimensões externas: 40,00 x 28,04x 5,90m - desmontagem das paredes existentes:
- Temperatura de Entrada do produto.....+12°C
- Temperatura interna.....+2°C
- Movimentação diária de produtos.....150.000 Kg
- Temperatura externa.....+35°C
- Tempo Previsto operação do compressor.....20h / dia
- 02 Portas Frigoríficas de Correr 2.000 x 3.000 x 100

Equipamentos:

- 07 Monoblocos Frigoríficos Kitfrigor KFN 2001
- 07 Conjuntos de Ventiladores Booster
- Carga térmica oferecida 204.085 Kcal / h
- Conforme Proposta Técnico Comercial 2016040003 da Kitfrigor anexa

- Serviços de Obra Civil e Elétrica conforme estimativa

- Serviços de Civil de abertura de 03 portas e rampa no pátio com demolição, escavações, fundações, contenções, pavimentação de piso polido industrial, alvenarias, e bota fora.

Demolição de alvenarias existentes m³ 4,00
Demolição de piso de concreto existente para fundação m³ 12,00
Escavação para fundação (platô + rampa) m³ 15,00
Transporte de entulho até cagamba m³ 31,00
Retirada de entulho para bota fora m³ 31,00

CONSTRUÇÃO DE PLATÔ E RAMPA EM CONCRETO

Forma p/ fundação m² 60,00
Alvenaria estrutural m² 72,00
Aterro compactado m³ 110,00
Concreto 25MPa m³ 63,00
Armadura CA-50

- Serviços de Elétrica com cabos de alimentação elétrica para os equipamentos fornecimento e instalação de 115 luminárias Led com eletro calhas, cabos etc



Página 7 de 7







Laudo de Avaliação

Magna
Rod. Miguel Melhado Campos, km 79,5 - Distrito Industrial
Vinhedo / SP

Mogno Capital

Ref.: 21_31795_2

Abril de 2021



São Paulo, 13 de maio 2021

Mogno Capital

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 - 3º andar, São Paulo/SP

A/C

Thaís Cshunderlick

***REF: Galpão logístico localizado na Rod.
Miguel Melhado Campos, km 79,5 – Distrito
Industrial, Vinhedo / SP.***

Atendendo à solicitação do MOGNO CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda na data-base abril de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO	9
3.2. ENTORNO	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. QUADRO DE ÁREAS	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	23
6. METODOLOGIA EMPREGADA	30
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	32
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	32
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	35
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	39
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	40
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	44
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	46

SUMÁRIO

INTERESSADO	MOGNO CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	TRX REALTY LOGISTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Magna - Vinhedo		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística – Galpão		
OBJETO	Endereço	Rod. Miguel Melhado Campos, km 79,5	
	Bairro	Distrito Industrial	
	Cidade/UF	Vinhedo / SP	
	Área de Terreno	32.436,35 m²	
	Área Construída Atual	10.439,00 m²	
	Área Construída c/ Expansão:	13.734,00 m²	
DATA VISTORIA	12/04/2021	DATA BASE	abril-2021
TELEFONE	(19) 9 8726-4424	ACOMPANHANTE	Wilson Técnico de Manutenção

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 23.282.000,00	Vinte E Três Milhões Duzentos E Oitenta E Dois Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	428 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo - SP
Proprietário:	TRX Realty Logística Renda I Fundo De Investimentos Imobiliário
Área de Terreno:	32.436,35 m ²
Área Construída:	6.453,86 m ²
Último ato praticado:	R07 – Compra e Venda, datado em 21 de janeiro de 2011
Data da última emissão:	05/02/2021
Outros:	Faixa não Edificante = 2.649,13 m ² Faixa de Preservação = 1.031,09 m ²

IPTU

Inscrição Cadastral:	44.610.01
Contribuinte:	TRX Realty Logística Renda I Fundo De Investimentos Imobiliário
Área de Terreno:	32.436,35 m ²
Área Construída:	10.439,27 m ²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	176,72 m
Observação:	Isenção do IPTU (inquilino)

Plantas

Área de Terreno:	28.003,00 m ²
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	8.185,00 m ²
Nº de Vagas:	45 vagas internas, 133 externa e 7 de caminhões
Data de Emissão:	22/03/2019

Contrato de Locação

Área de Terreno:	32.436,35 m ²
Área Construída:	10.439,27 m ²
Data de Início Contrato:	01/05/2020
Valor de Locação:	R\$ 156.858,00
Prazo:	60 meses
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 156.858,00
Outras:	Existe um contrato de desenvolvimento

AVCB

Área Construída:	10.439,27 m ²
Data de Emissão:	28/08/2020

Habite-se

Área Construída:	10.439,27 m ²
	2002: 4.797,36 m ²
	2008: 1.656,50 m ²
Data de inclusão:	2013: 2.785,41 m ²
	2019: 1.200,00 m ²

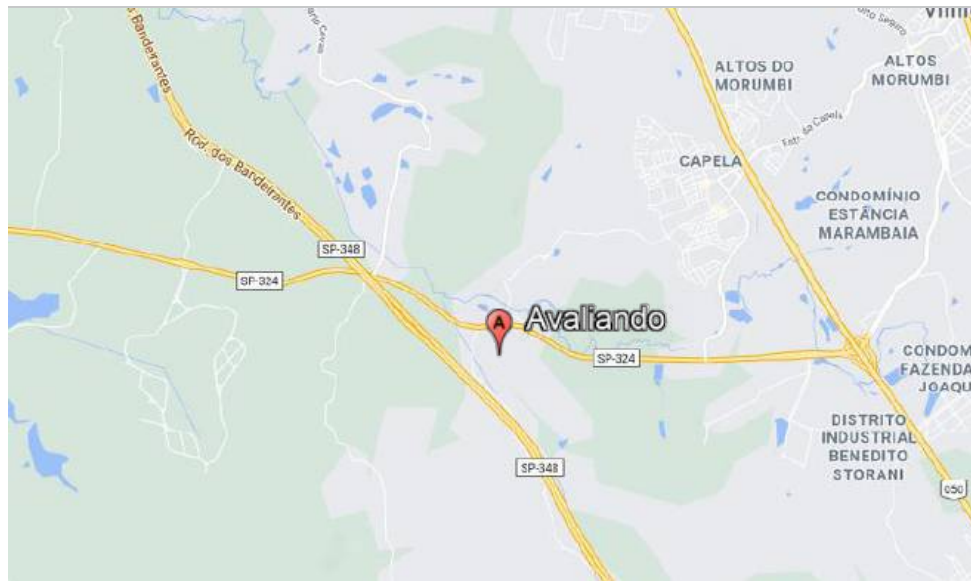
Licença de Operação

Área de Terreno:	32.436,35 m ²
Área Construída:	10.296,52 m ²
Atividade ao ar livre:	1.450,59 m ²
Data de Emissão:	25/09/2020

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ 1,7 km do acesso à Rod. dos Bandeirantes;
- ✓ 4,1 km do acesso à Rod. Anhanguera;
- ✓ 12 km do Aeroporto Internacional de Viracopos;
- ✓ 79 km da Cidade de São Paulo.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Alta
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo à Rod. dos Bandeirantes e Rod. Anhanguera
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



Rod. Miguel Melhado Campos, vista à esquerda



Rod. Miguel Melhado Campos, vista à direita

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação	Plano Diretor Participativo de Vinhedo - Lei Complementar nº 66/2007	
Zona de Uso - Descrição	Zona de Desenvolvimento Industrial	
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,70	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	0,75
	Máximo	2,0
Gabarito	4 pavimentos	
Lote Mínimo	500,00 m²	
Principais Usos Permitidos	Não residencial	
Principais Usos Vetados	Residencial	

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída Atual (m²)	Área Construída Expansão (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	32.436,35	6.453,86	n/i	n/i
IPTU	32.436,35	10.439,27	n/i	n/i
Planta	28.003,00	n/i	n/i	n/i
Contrato de Locação	32.436,35	10.439,00	3.295,00	45 internas, 133 externa e 7 de caminhões
AVCB / Habite-se	n/i	10.439,27	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	32.436,35	10.439,27	3.295,00	185

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

De acordo com as informações extraídas do primeiro aditivo ao contrato de locação, o locador deverá custear a realização das obras de expansão de **3.295,00 m²** locável, no prazo estimado de 210 dias (a contar da assinatura). O custo previsto para a expansão é de **R\$ 7.120.000,00**, conforme contrato assinado com a empreiteira.

Diante do acima exposto, o contrato passa a ser na modalidade *"Built to Suit"*, e após término das obras, o acréscimo de aluguel em razão da ocupação da edificação será reajustado na mesma data base e pelo mesmo índice previstos no contrato de locação inicial.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um galpão industrial, ocupado atualmente pela Magna Internacional, sendo composto por apenas um bloco com galpão industrial e salas administrativas.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	152 m (estimado via Google Earth)
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	3 (três)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	Frente no nível da rua, fundos acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

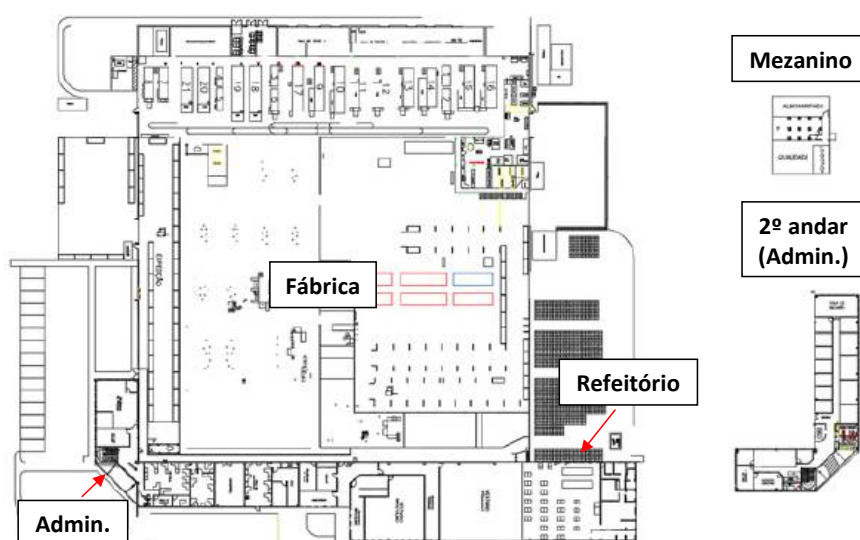
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	Galpão com 1 pavimento, Prédio administrativo com 2 pavimentos
Pé Direito	Entre 9 metros e 12 metros nas áreas de galpão; 3 metros nas demais áreas edificadas.
Estrutura	Concreto Armado e Aço
Cobertura	Telha metálica
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria / Telha metálica
Fachada	Chapa metálica / Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Madeira
	Vidro temperado / Transparente
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Sinais de infiltração no teto e paredes
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	13 anos
Vida Útil Remanescente	47 anos

Composição do Imóvel

Edificação, composta por um galpão único, expandido duas vezes, portanto com diferentes padrões. O galpão todo apresenta bom estado de conservação. Quanto a produção o galpão é dividido em baias de produção sendo elas responsáveis por recebimento de material, armazenagem, e montagem de peças. A área construída é composta também de um edifício administrativo em bom estado e um mezanino para controle da produção.

O galpão principal possui pé direito amplo, de aproximadamente 12 metros dada a necessidade da atividade exercida no local. Quanto ao edifício comercial temos pé direito de aproximadamente 3 metros, piso em carpete, forro falso e fechamento interno em paredes de *drywall*.

O estacionamento no piso térreo é descoberto e possui aproximadamente 185 vagas.



Croqui Esquemático do Imóvel

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
Térreo	Fábrica, salas de escritório, refeitório, laboratórios, vestiários e áreas vagas descobertas de estacionamento
2º andar	Andar de escritórios
Mezanino	Escritórios e almoxarifado

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção	Cerâmico	Alvenaria com pintura / Textura / <i>Dry wall</i> com pintura / Revestimento de madeira	Gesso / Forro modular
Sanitários - térreo	Cerâmico	Pastilhas de cerâmica	Forro modular
Salas de escritório - térreo	Cerâmico	Alvenaria com pintura / <i>Dry wall</i> com pintura / Revestimento de madeira	Gesso / Forro modular
Salas de escritório - 2º andar	Carpete	Alvenaria com pintura / Textura / <i>Dry wall</i> com pintura	Gesso / Forro modular
Sanitários / Copa - 2º andar	Cerâmico	Pastilhas de cerâmica/ Azulejo parcial / Alvenaria com pintura	Gesso / Forro modular
Servidor TI	Cerâmico	Textura	Forro modular
Fábrica	Cimentado com pintura epóxi	Alvenaria com pintura / Chapa metálica	Telhado aparente
Salas adjuntas à fábrica	Cerâmico	Alvenaria com pintura / <i>Dry wall</i> com pintura	Forro modular
Sanitários / Vestiário - Fábrica	Cerâmico	Pastilhas de cerâmica	Lambri de PVC
Ambulatório	Cerâmico	Azulejo parcial / Alvenaria com pintura de cerâmica	Gesso
Mezanino - Fábrica	Laminado	Divisória Eucatex	Lambri de PVC
Laboratório	Cimentado com pintura epóxi	Alvenaria com pintura / Divisória Eucatex	Laje aparente com pintura
Laje - compressores	Cimentado	Chapa metálica	-
Sala do gerador	Cimentado com pintura epóxi	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura
Ambientes externos / Fachada	Cimentado / Asfalto / Grama	Alvenaria com pintura / Chapa metálica / Textura	-
Guarita	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura
Sanitário - Guarita	Cerâmico	Pastilhas de cerâmica	Laje aparente com pintura

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	2 Escadas não pressurizada na fábrica e hall administrativo; 1 Escada caracol para acesso à laje dos compressores. - Não possui elevadores
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	- Circuito de TV e catracas de controle de acesso. - Portas rápidas com acionamento elétrico
Hidráulica	- Abastecimento a partir de poço artesiano com vazão de 10 mil litros/hora, máximo autorizado de 6 mil litros/hora e 20h/dia; - Reservatório com capacidade para 40 mil litros para consumo; - Reservatório com capacidade para 60 mil litros para combate a incêndio;
Sistema de Prevenção de Incêndio	- Hidrantes e extintores; - Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	- Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais. 2 trafos de 380 V – 750 kVA cada; 1 trafo de 220 V – 500 kVA.
Gerador	1 gerador 220 V movido a diesel com autonomia de 2 horas e que atende integralmente todo o complexo.
Ar Condicionado	Ar condicionado tipo Central e Split no Anexo nas salas de escritório;
Outros	- Piso nivelado a laser com capacidade para 6 ton/m²; - Mezanino com capacidade de 350kg/m².

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada do imóvel

Fachada do imóvel



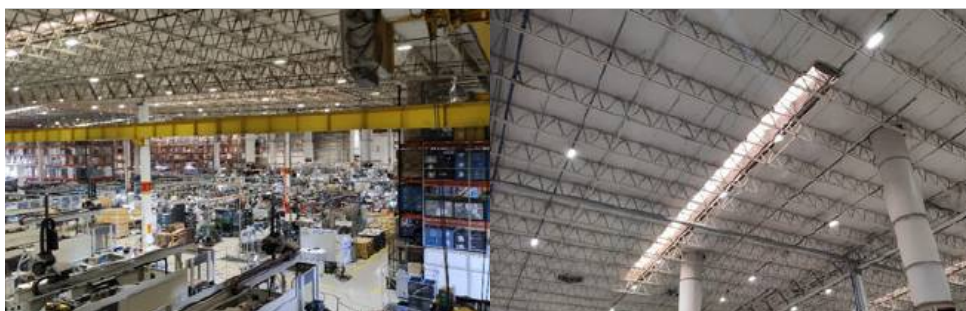
Fundos

Fundos



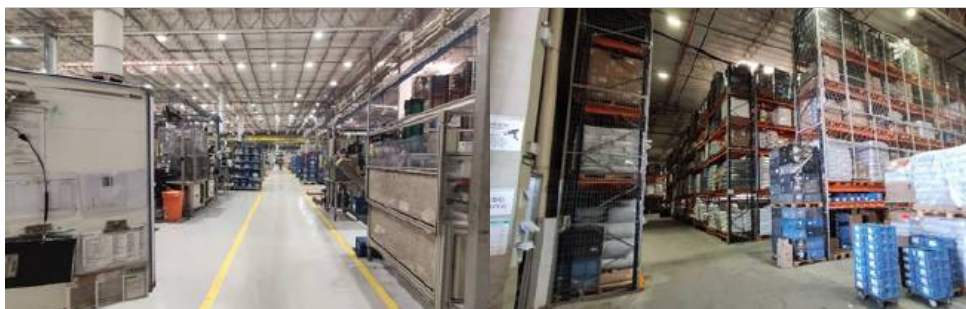
Galpão de reciclagem e resíduos contaminantes

Talude e ETE



Chão da fábrica

Cobertura da Fábrica



Chão da fábrica

Estoque



Vista do fechamento metálico

Fábrica



Fábrica

Vista do Mezanino



Sala do mezanino

Laboratório



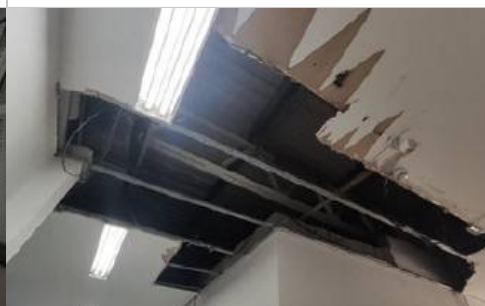
Sala de Logística



Lab. Metrologia



Corredor de entrada de funcionários



Corredor de entrada de funcionários



Sanitário - Fábrica



Vestiário



Refeitório



Cozinha



Recepção



Sanitário – Recepção



Sala de reuniões – Térreo



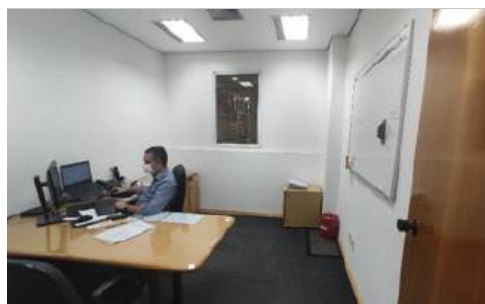
Sala de Engenharia de Produto



Sala Principal – Admin. – 2º Andar



Sala Principal – Admin. – 2º Andar



Escritório – Admin. – 2º Andar



Sanitário – Admin – 2º Andar

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Vinhedo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	81,74 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	63.685 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 6.715.430,97	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 105.447,61	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,817	0,805	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Média
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Médio-Baixa
		Vocação	Industrial / Logístico

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade / Atual;
- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Área média / configuração do imóvel conforme demanda na região;
- ✓ Bom pé direito;
- ✓ Estacionamento;
- ✓ Boa Localização e Acesso;

Oportunidades:

- ✓ Melhorias previstas para o imóvel (expansão);

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado;

Ameaças:

- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.

MERCADO INDUSTRIAL LOGÍSTICO – SÃO PAULO

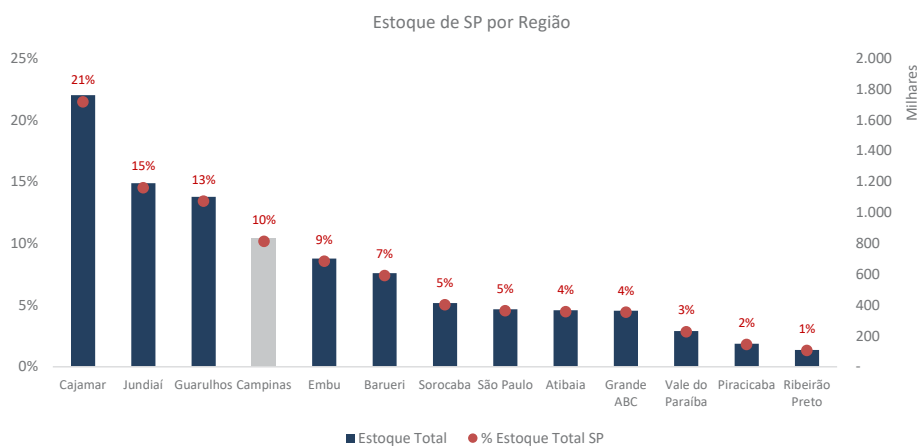
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral em condomínios de galpões industriais e logísticos de classes A+/A por todo o país, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário nestes ativos.

O estado de São Paulo corresponde ao maior mercado industrial e logístico do país e representa 62% do estoque nacional. Ao todo, são monitorados 127 condomínios industriais e logísticos no estado, sendo 70 A e 57 A+.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base março/2020, referente aos resultados consolidados do 1º trimestre de 2021.

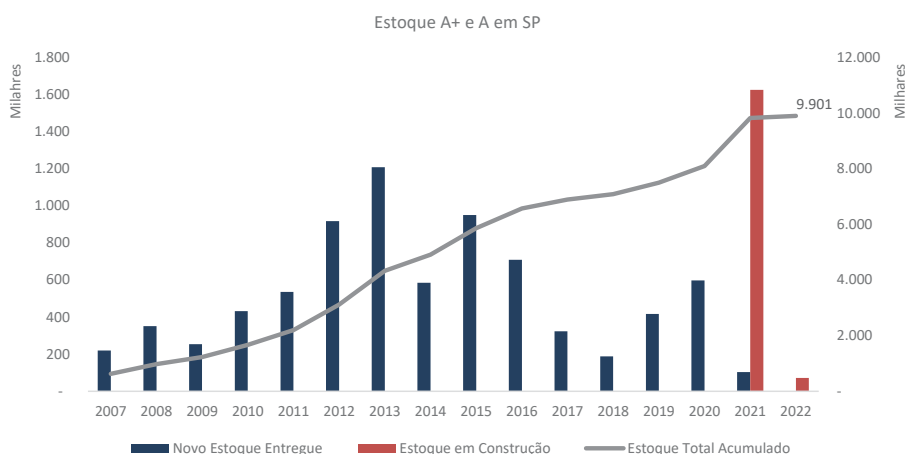
Estoque

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, atualmente o mercado de São Paulo possui aproximadamente 8,2 milhões m² construídos de condomínios A+/A, conforme classificação utilizada pela Binswanger Brasil, sendo dividido em 13 regiões: Atibaia, Barueri, Cajamar, Campinas, Embu, Grande ABC, Guarulhos, Jundiaí, Piracicaba, Ribeirão Preto, São Paulo, Sorocaba e Vale do Paraíba.

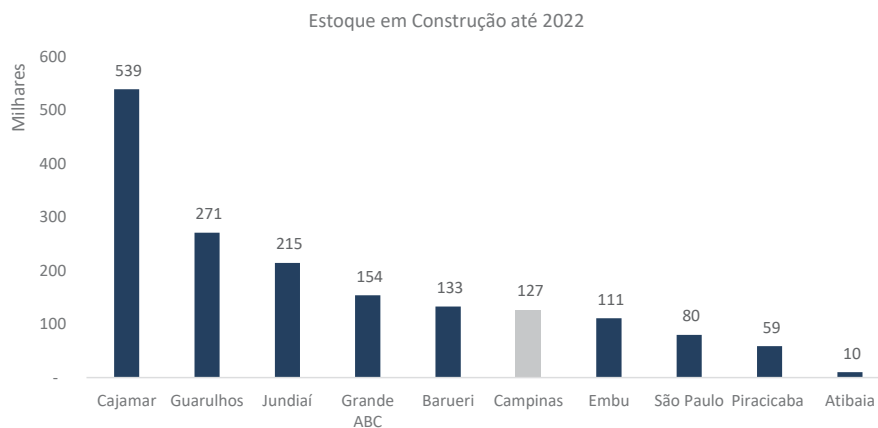


Estoque Em Construção

A expectativa é que o estoque de SP sofra um aumento de 21% até o final de 2022, com a entrega do 1,7 milhão m² atualmente em construção.

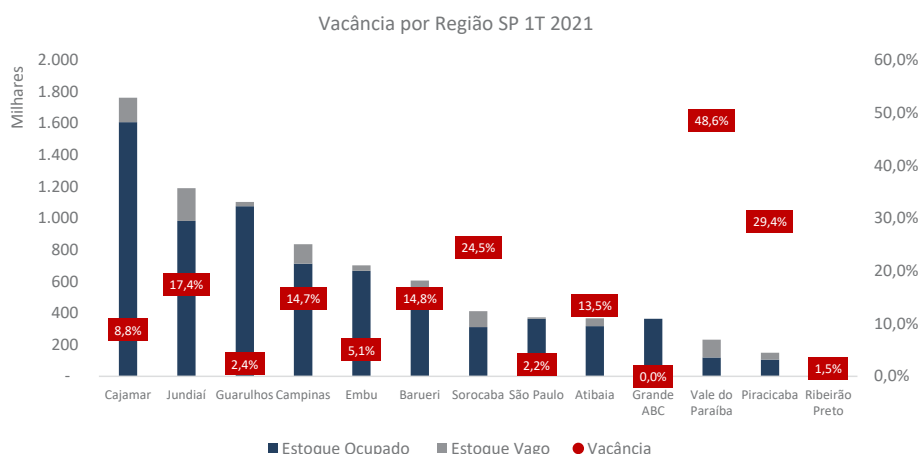


A região de Campinas deve ser responsável por 7% do novo estoque a ser entregue até 2022, o que representará um aumento de 15% no estoque atual da região.



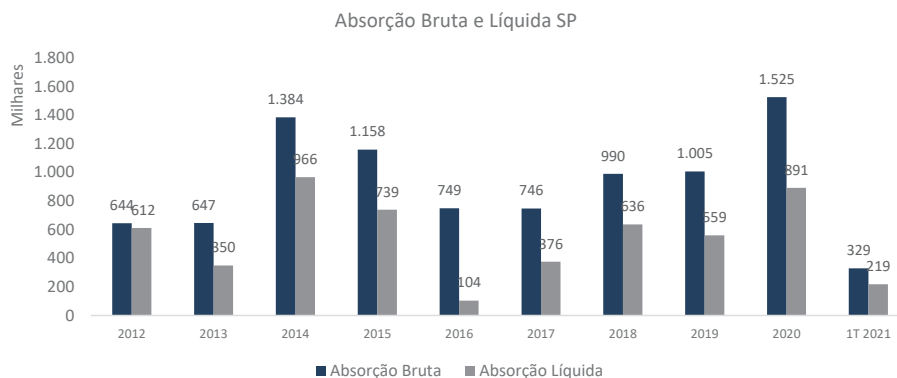
Taxa de Vacância

A taxa de vacância em São Paulo fechou o 1º trimestre de 2021 em 11,6%, o menor resultado dos últimos cinco anos. A região de Campinas também terminou o primeiro trimestre do ano com a menor taxa do seu histórico recente: apenas 14,7% do seu estoque estava vago ou 123 mil m².



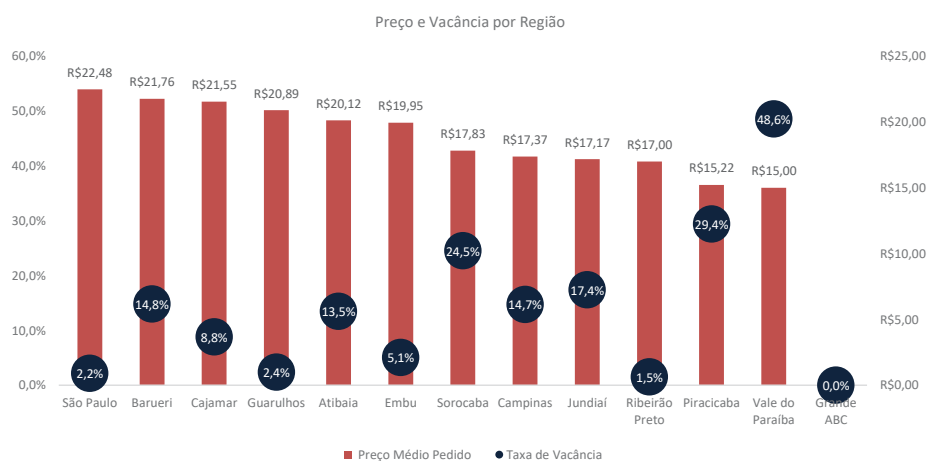
Absorção Líquida

O ano de 2021 em SP começou com 329 mil m² de absorção bruta e 219 mil m² de absorção líquida, o equivalente a um aumento de 4% no volume de locações em relação ao mesmo período de 2020. O resultado de Campinas representou 17% do volume locado em SP no 1T 2021.



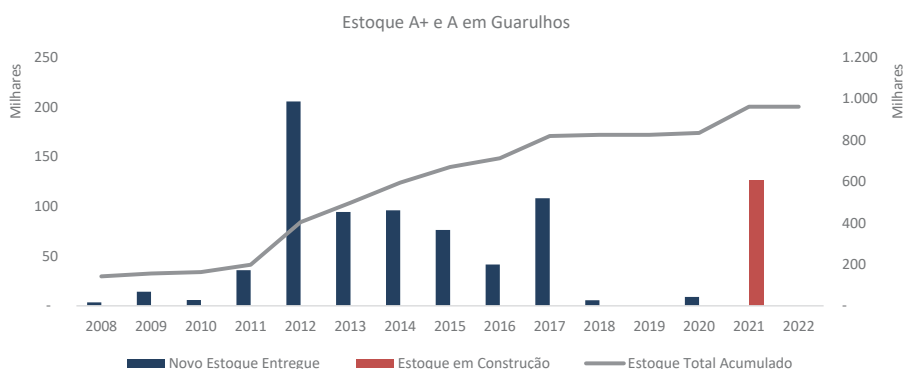
VALOR DE LOCAÇÃO

O valor de locação médio no mercado de SP no 1T de 2021 é de R\$18,24/m², sendo a região de São Paulo (capital) a região com maior preço médio pedido, com R\$22,48/m², e o Vale do Paraíba como menor, R\$15,00/m². A região do Grande ABC não apresentou empreendimentos disponíveis para locação no 1T21.

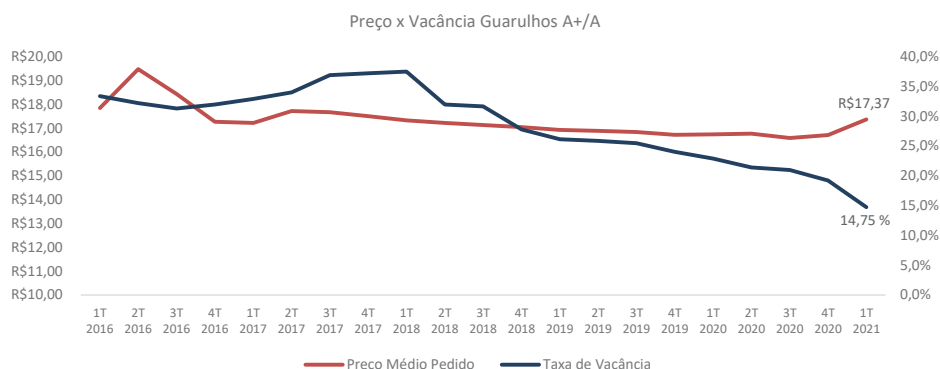


Detalhe Campinas

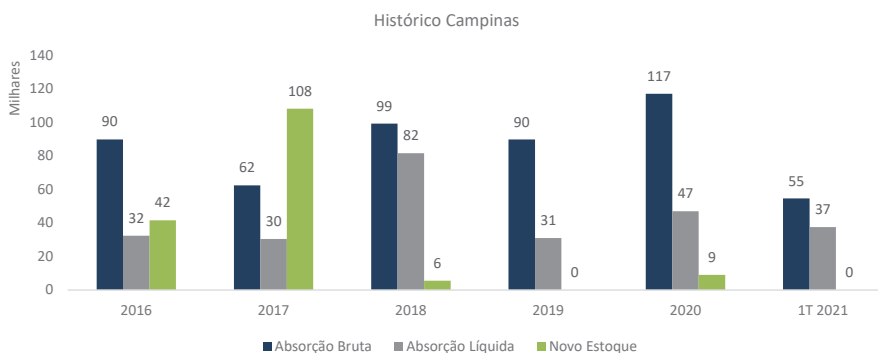
O estoque de Campinas hoje é o quarto maior para o segmento A+ e A, atrás apenas de Cajamar, Jundiaí e Guarulhos. Ele é composto por 24 condomínios logísticos, dos quais 17 são considerados Classe A e 7 como Classe A+.



Nos últimos cinco anos, o mercado de Campinas apresentou queda expressiva na taxa de vacância ao, porém, a média de preços pedidos tem se mantido no patamar próximo ao R\$17,00/m².



A absorção líquida média nos últimos cinco anos na região é de 44 mil m², enquanto a Absorção Bruta foi de 92 mil m².



A Binswanger entende que a pandemia serviu como um catalizador para o movimento de expansão do mercado logístico no Brasil. Um dos grandes responsáveis foi a mudança de comportamento em relação ao modelo de consumo da população que aderiu às compras online, intensificando o e-commerce, que teve resultados positivos e recordes de vendas em 2020. A perspectiva é a de que o mercado de condomínios logísticos cresça ainda mais nos próximos anos.

CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Grande parte dos países de todo o mundo vem adotando medidas de quarentena e “lockdown” quando níveis de contaminação aumentam, na tentativa de preservar o sistema de saúde e garantir atendimento à população enquanto se implanta processo de vacinação e imunização.

Estas medidas vêm impactando diretamente sobre diversos setores da economia, principalmente pelas incertezas geradas e decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade urgente de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. No início da quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação. Por outro lado, atividades relacionadas a *e-commerce* tiveram bom desempenho, com destaque para o setor logístico.

Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

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

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

Fator oferta

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

Fator localização

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

Fator padrão

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

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	12,93	15,21	17,49

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:	Atual	Com Expansão
Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 15,21	R\$ 15,21
A = Área Construída	10.439,27 m²	13.734,27 m²
V = Valor Total	R\$ 158.781,30	R\$ 208.898,25
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 159.000,00	R\$ 209.000,00

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

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

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
MAGNA	01/05/2020	01/05/2020	30/04/2025	156.585,00	15,00

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$15,21/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.

- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Segundo informações do contrato, foi concedido ao locatário em desconto mensal, conforme tabela abaixo:

5.4. Sem prejuízo do reajuste anual do aluguel o **LOCADOR** concede à **LOCATÁRIA** descontos regressivos no valor de aluguel pactuado, conforme tabela abaixo:

PERÍODO	DESCONTO / M2	VALOR / M2	VALOR ALUGUEL
01 de maio de 2020 à 31 de abril de 2021	R\$ 4,00	R\$ 11,00	R\$ 114.829,00
01 de maio de 2021 à 31 de abril de 2022	R\$ 3,50	R\$ 11,50	R\$ 120.048,50
01 de maio de 2022 à 31 de abril de 2023	R\$ 2,50	R\$ 12,50	R\$130.487,50
01 de maio de 2023 à 31 de abril de 2024	R\$ 1,50	R\$ 13,50	R\$ 140.926,50

- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, que será aplicado após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 4,30/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 0,72/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Obra de Ampliação (Expansão):** de acordo com as informações extraídas do primeiro aditivo ao contrato de locação, o locador deverá custear a realização das obras de expansão de 3.295,00 m² locável, no prazo estimado de 210 dias (a contar da assinatura). O custo previsto para a expansão segundo o contrato assinado com a empreiteira é de R\$ 7.120.000,00, sendo

20% de entrada e 80% pago em parcelas iguais durante 9 meses.

- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 23.282.000,00	Vinte E Três Milhões Duzentos E Oitenta E Dois Mil Reais

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



MAGNA (c/ expansão)													
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			2.956.949	4.120.200	4.449.816	4.944.240	5.217.077	5.217.077	5.217.077	5.217.077	5.217.077	5.483.201	48.039.792
Receita de Locação Corrigida			3.856.890	4.944.240	4.944.240	4.944.240	5.217.077	5.217.077	5.217.077	5.217.077	5.217.077	5.483.201	50.258.197
Desconto de locação			-899.941	-824.040	-494.424	0	0	0	0	0	0	0	-2.218.405
Carência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas			-43.975	-56.861	-61.409	-68.233	-71.998	-73.041	-78.256	-78.256	-78.256	-82.248	-692.533
Comissão de locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA			-29.191	-36.260	-39.160	-43.511	-45.913	-46.956	-52.171	-52.171	-52.171	-54.832	-452.334
Gestão de contratos			-14.785	-20.601	-22.249	-24.721	-26.085	-26.085	-26.085	-26.085	-26.085	-27.416	-240.199
Receita líquida operacional			2.912.974	4.063.340	4.388.407	4.876.007	5.145.079	5.144.036	5.138.821	5.138.821	5.138.821	5.400.953	47.347.258
Valor de Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	68.540.007	68.540.007
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.741.600	-2.741.600
Valor residual			0	0	0	0	0	0	0	0	0	65.798.407	65.798.407
VPL (Valor Presente Líquido)			-23.282.656										
Fluxo de caixa			2.912.974	4.063.340	4.388.407	4.876.007	5.145.079	5.144.036	5.138.821	5.138.821	5.138.821	71.199.359	113.145.665
Fluxo de caixa acumulado			2.912.974	6.976.313	11.364.720	16.240.727	21.385.807	26.529.843	31.668.664	36.807.485	41.946.306	113.145.665	113.145.665

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 23.282.000,00	Vinte E Três Milhões Duzentos E Oitenta E Dois Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

A2076C0355CE48C...
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:

A2076C0355CE48C...
Isabela Dora Costa Monastersky - MKICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

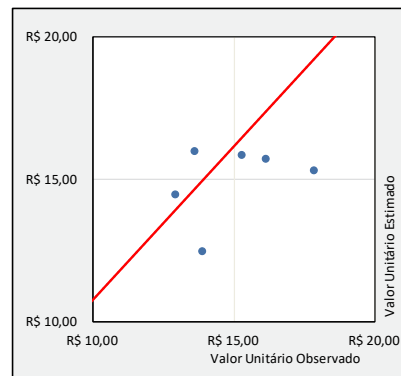
Item	Endereço	Índice Local	Área construída (m²)	Construções			Contato			
				Ida de	Vida Útil	Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rod. Miguel Melhado Campos, km 79,5	100	13.734,27 m²	13 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	-	-	-
1	Rua Humberto Pela, 136	90	2.751,00 m²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Nova Era	Arlan	(19) 3876-0255 (19) 98135-
2	Rua Humberto Pela	90	2.790,00 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	Nova Era	Arlan	(19) 3876-0255 (19) 98135-
3	Rua Atilio Biscuola, 1831	100	2.036,75 m²	7 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	Silla	Banco de dados	(11) 3046-9595
4	Rua Sérgio Fernandes Borges Soares, 1000	95	7.701,00 m²	4 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	Silla	Banco de dados	(11) 3046-9595
5	Rodovia Anhanguera, Km 70	105	18.702,16 m²	14 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	Silla	Banco de dados	(11) 3046-9595
6	Rodovia Anhanguera, Km 86	100	24.888,76 m²	4 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	Silla	Banco de dados	(11) 3046-9595

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	2.751,00 m²	R\$ 45.000,00	0,85	R\$ 13,90/m²	1,111	1,103	0,984	1,198	R\$ 16,65/m²
2	2.790,00 m²	R\$ 42.500,00	0,85	R\$ 12,95/m²	1,111	1,000	0,947	1,058	R\$ 13,70/m²
3	2.036,75 m²	R\$ 38.698,25	0,85	R\$ 16,15/m²	1,000	1,000	0,969	0,969	R\$ 15,65/m²
4	7.701,00 m²	R\$ 161.721,00	0,85	R\$ 17,85/m²	1,053	1,000	0,942	0,995	R\$ 17,76/m²
5	18.702,16 m²	R\$ 336.638,88	0,85	R\$ 15,30/m²	0,952	1,000	1,006	0,959	R\$ 14,67/m²
6	24.888,76 m²	R\$ 398.220,16	0,85	R\$ 13,60/m²	1,000	1,000	0,942	0,943	R\$ 12,82/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área construída (m²)	13.734,27 m²
Graus de liberdade:	5	Idade:	13 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 2,22/m²	Padrão:	galpão superior
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 14,10/m²		
Média:	R\$ 15,21/m²		
Limite superior:	R\$ 16,32/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 12,82/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 10,65/m²
Valor máximo:	R\$ 17,76/m²	Média:	R\$ 15,21/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 19,77/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 12,93/m²	R\$ 12,93/m²	
Média:	R\$ 15,21/m²	R\$ 15,21/m²	
Limite superior:	R\$ 17,49/m²	R\$ 17,49/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3 ✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.							
Pontuação							11

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

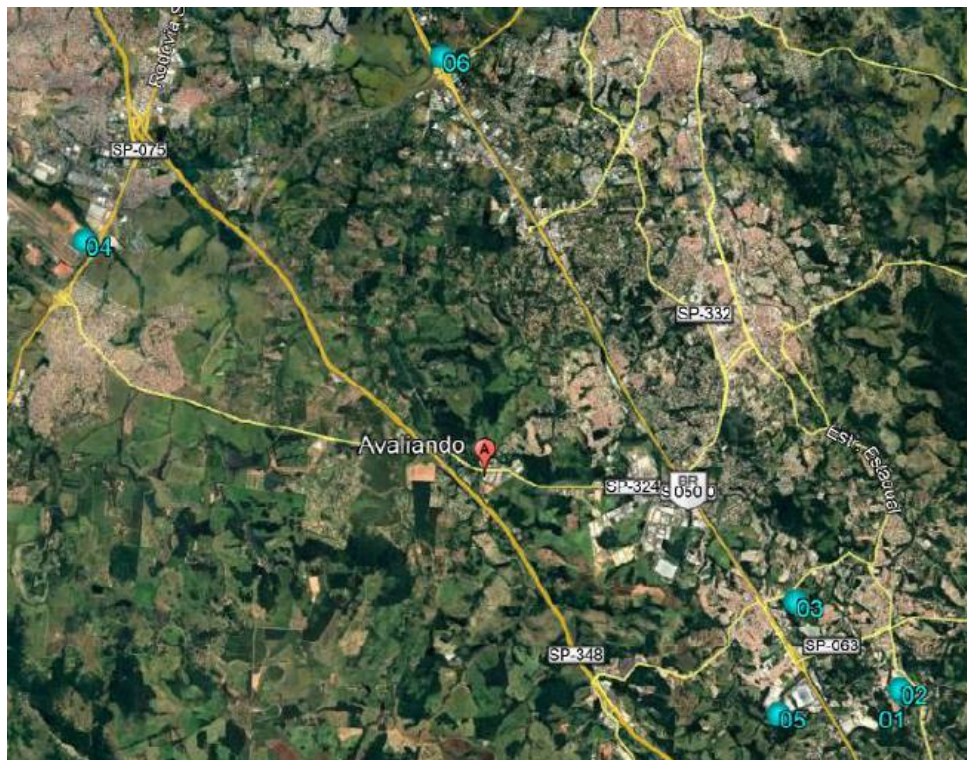
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

				25.129.235 18.647.887		+ 1.036.288 - 994.630		34.270.137 15.137.217		18.200.181 31.020.211		- 1.370.954 - 406.291				- 140.101 - 138.551		- 1.031.251 - 79.261		- 7.120.000 - 6.888.127		- 8.013.114 - 7.727.633		- 48.033.277 - 23.262.405	
Período				Recursos				Despesas																	
Ano	Mês	% execução	Valor aut. atual	Fator de crescimento	Valor atual corrigido	Revisão de Longevidade	Declínio de Contribuição	Cobertura	Venda	Total de receitas	Contribuição de venda	Contribuição de serviço	Contribuição de aluguel	Contribuição de IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de crédito	Obras de Expansão (Aplicação)	Total de despesas	Total Operacional					
anv21	1	0,00%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
anv21	2	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	130.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-400	-1.444.000	-1.425.802	-1.305.712	0	0	0	0
anv21	3	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	128.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-400	-614.800	-614.800	-514.800	0	0	0	0
anv21	4	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	128.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-400	-614.800	-614.800	-514.800	0	0	0	0
anv21	5	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	120.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-600	-552.800	-552.800	-454.800	0	0	0	0
anv21	6	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	120.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-600	-552.800	-552.800	-454.800	0	0	0	0
anv21	7	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	120.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-600	-552.800	-552.800	-454.800	0	0	0	0
anv21	8	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	120.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-600	-552.800	-552.800	-454.800	0	0	0	0
anv21	9	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	120.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-600	-552.800	-552.800	-454.800	0	0	0	0
anv21	10	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	120.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-600	-552.800	-552.800	-454.800	0	0	0	0
anv21	11	100,00%	15,00	1,00	15,00	156.585	-38.557	0	0	120.040	0	0	0	0	0	0	-1.200	-600	-552.800	-552.800	-454.800	0	0	0	0
anv21	12	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	157.941	0	0	0	0	0	0	-1.500	-700	0	0	0	0	0	0	
anv21	13	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	14	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	15	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	16	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	17	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	18	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	19	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	20	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	21	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	22	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	23	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	24	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	25	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	26	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	27	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	28	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	29	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	30	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	31	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	32	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	33	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	34	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	35	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	36	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	174.875	0	0	0	0	0	0	-1.500	-800	0	0	0	0	0	0	
anv21	37	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	38	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	-48.000	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	39	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	40	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	41	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	42	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	43	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	44	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	45	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	46	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	47	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	48	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	49	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	50	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	51	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	52	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	53	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	54	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	55	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	56	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	57	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	58	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	59	100,00%	15,00	1,00	15,00	206.030	0	0	0	206.030	0	0	0	0	0	0	-2.000	-1.000	0	0	0	0	0	0	
anv21	60	100,00%	15,00	1,00	1																				

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor			
		Grau III	Grau II	Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico	1 ✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado	
Pontuação					11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Os anexos perfazem um grande volume de páginas, por este motivo a documentação fornecida encontra-se disponível em nosso banco de dados.

Laudo de Avaliação

CD Supermarket
Estrada Rio D'Ouro nº 800 – Pavuna
Rio de Janeiro / RJ

MOGNO CAPITAL

Ref.: 21_31482_1

Fevereiro de 2021



São Paulo, 24 de fevereiro de 2021

Mogno Capital

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar – Itaim – São Paulo, SP

A/C

Ana Carolina Pereira Blasio

***REF: Galpão logístico localizado na Estrada
Rio D'Ouro nº 800 – Pavuna – Rio de Janeiro /
RJ***

Atendendo à solicitação do MOGNO CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base de fevereiro de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	22
5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO NO RIO DE JANEIRO	23
5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19.....	24
6. METODOLOGIA EMPREGADA	25
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	29
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	29
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	32
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	36
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	37
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	38
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	43
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	45

SUMÁRIO

INTERESSADO	MOGNO CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	TRX - REALTY LOGISTICA RENDA I DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	CD Supermarket		
TIPOLOGIA	Comercial - Galpão		
OBJETO	Endereço	Estrada Rio D'Ouro nº 800	
	Bairro	Pavuna	
	Cidade/UF	Rio de Janeiro / RJ	
	Área de Terreno	33.000,00 m²	
	Área Construída	17.443,07 m²	
	Idade do Imóvel	10 anos	
DATA VISTORIA	11/02/2021	DATA BASE	Fevereiro-21
TELEFONE	(21) 9 6726-4275	ACOMPANHANTE	Carlos Cunha Gerente

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 29.350.000,00	Vinte E Nove Milhões Trezentos E Cinquenta Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	20.734, do 8º Registro de Imóveis de Rio de Janeiro / RJ
Proprietário:	TRX - Realty Logística Renda I de Investimento Imobiliário - FII
Área de Terreno:	33.000,00 m²
Área Construída:	17.243,57 m²
Último ato praticado:	R-20/20.734 datado de 04 de novembro de 2014
Data da última emissão:	07 de outubro de 2015

IPTU

Inscrição Cadastral:	1481068-3
Contribuinte:	Wtorre SPE XI Empreendimentos
Área de Terreno:	33.000,00 m²
Área Construída:	17.244,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	138,00 m

Plantas / Quadro de Áreas

Área Construída:	17.443,07 m²
Data de Emissão:	05/01/2018

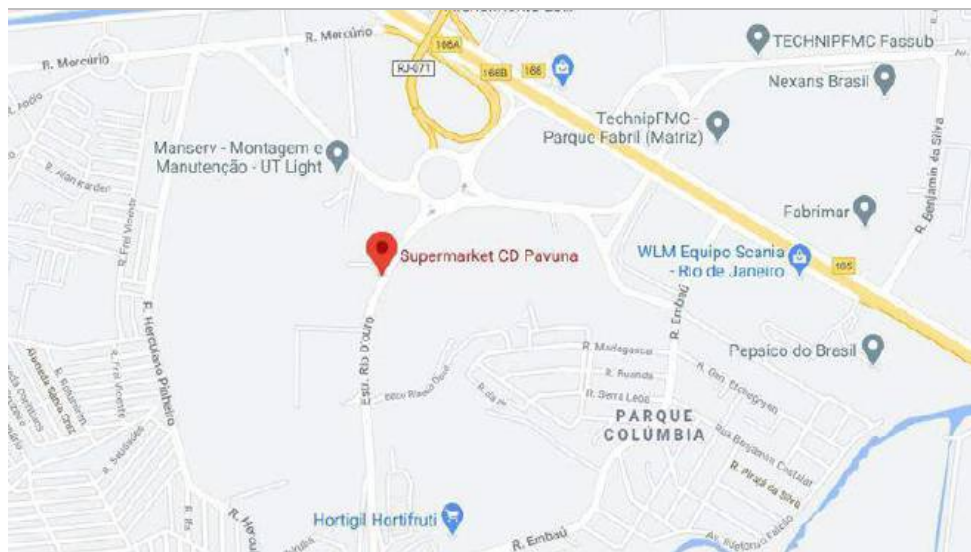
Contrato de Locação

Área Construída:	14.922,28 m²
Data de Início Contrato:	01/11/2018
Valor de Locação:	R\$ 170.000,00
Prazo:	120
Reajuste:	IPCA/IBGE
Valor Atualizado:	R\$ 181.031,00
Observação:	Desconto no valor de 20% do aluguel (R\$34.841,00) até 31 de maio de 2023

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ 300 m ao Acesso da Linha Vermelha;
- ✓ 400 m a Rodovia Presidente Dutra (BR-116);
- ✓ 1 km Estação metrô Pavuna;
- ✓ 25 km do Centro da cidade.

3.2. ENTORNO

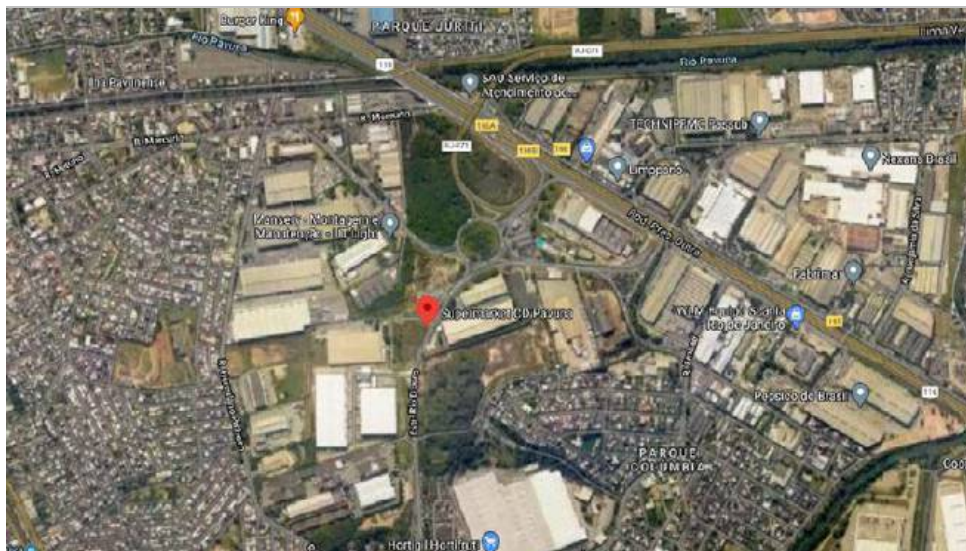


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal – Média
Padrão Econômico:	Médio-Baixo
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Facilidade de acesso à Via Dutra
Polos Desvalorizantes:	Próximo a comunidades
Vocação:	Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Recessivo

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



Estrada Rio D'Ouro



Estrada Rio D'Ouro



Estrada Rio D'Ouro



Estrada Rio D'Ouro - acesso

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação	Decreto nº 322 / 1976 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Rio de Janeiro	
Zona de Uso - Descrição	ZR-5 (Zona Residencial 5)	
T.O. (Taxa de Ocupação)	70%	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,5
	Máximo	
Gabarito	Até 18 pavimentos de acordo com a cota de soleira	
Lote Mínimo	125,00 m ²	
Principais Usos Permitidos	Logístico, Industrial leve, comercial local e Residencial	
Principais Usos Vetados	Industrial pesado	
Outros	-	

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	33.000,00	17.243,57	n/i	n/i
IPTU	33.000,00	17.244,00	n/a	n/a
Planta	-	17.443,07	-	-
ADOTADA EM CÁLCULO	33.000,00	17.243,57	n/i	n/i

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

O galpão é dividido conforme abaixo:

Descrição	Área (m²)
Armazenagem Seca	15.373,89
Câmara Fria	2.069,18
TOTAL	17.443,07

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um Centro de Distribuição (CD) atualmente ocupado pela empresa Supermarket composto de Galpão em vão livre para armazenagem com pé-direito aproximado de 12,00 m e 21 docas elevadas, com portas manuais, 17 sem plataforma fixa e 04 delas possuem plataforma móvel. Conta com dois Centro Frio, um composto por 01 antecâmara e 04 câmaras frigoríficas (A1, A2, B1 e B2) totalizando 3.085 m², para este setor existe uma doca coberta que ocupa o antigo espaço destinado às docas de 01 a 06. Sobre a antecâmara existe um mezanino com salão para armazenagem e/ou serviços e seu acesso é feito por uma escada interna. No lado oposto foi edificado um novo Centro Frio, em menores dimensões.

Na parte da frente do galpão encontra-se um prédio administrativo em 02 pavimentos com: 02 recepções/aceessos, salas de escritórios, sanitários, copa, salas de apoio, refeitório e cozinha industrial. E ainda, vestiários masculino e feminino, um depósito, casa de máquinas, subestação e sala da manutenção. As áreas administrativas principalmente no pavimento superior encontram-se praticamente sem utilização.

Em blocos anexos: sala para gerador, compartimento de gás e na parte da frente, um salão em vão livre com estrutura e cobertura metálicas, que serve como área de lazer e treinamento. E bloco anexo para portaria e controle de acesso.

Áreas livres pavimentada em asfalto em cerca de 8.000 m² para circulação de veículos, na lateral para carga e descarga e frontal com estacionamento de veículos de passeio.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	140,33 m
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construção



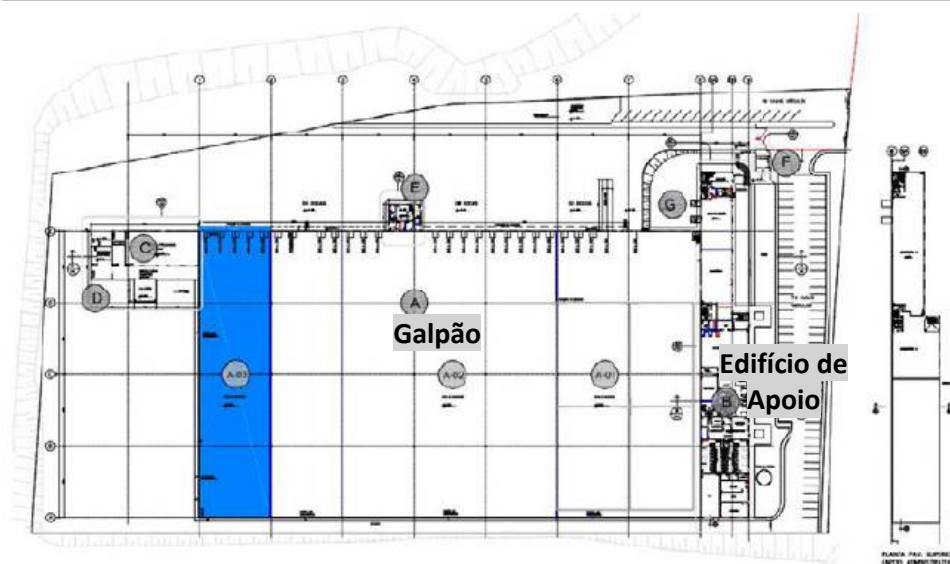
Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	Galpão em vão livre para armazenagem e 21 docas elevadas e administração em 02 pavimentos.
Pé Direito	12,00 m no galpão e 3,00 no prédio
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica tipo sanduiche
	2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Bloco de Concreto
Fachada	Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Vidro Transparente
Estado de Conservação	Regular (C)*
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	70 anos

* Conforme informações do contratante, foi solicitado ao proprietário atual que efetue os reparos identificados e descritos no Relatório de Vistoria Técnica, elaborado pela Puma Brasil Engenharia Ltda, em fevereiro de 2021. Dessa forma, consideramos que o imóvel será recebido pelo comprador em estado Regular (C) de conservação.

Composição do Imóvel



Croqui Esquemático do Imóvel

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Bloco	Uso
Galpão	Armazém Seco, Utilidades/Carga, Paletes, Apoio Motorista, Casa de Máquinas
Edifício de Apoio	Cozinha, Refeitório, Vestiários, Gerador, Entrada de Energia, Reservatório

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Galpão	Piso em concreto liso de alta resistência	Alvenaria com pintura	Lambri de PVC / Forro termoacústico
escritórios	Granito / Emborrachado / Cerâmico	Alvenaria com pintura	Modular termoacústico (em péssimo estado)
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ 2 Escadas em estrutura metálica não enclausuradas
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso.
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir de poço artesiano com vazão de 2 mil litros/hora; ▪ reservatório enterrado e elevado em estrutura metálica cilíndrica
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo. ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers. ▪ Alarme de incêndio
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ 1 gerador movido a diesel
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado tipo Split

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Vista frontal acesso



Estacionamento



Vista frontal – Prédio administrativo



Portaria



Balança (desativada)



Pátio



Cobertura de lavagem



Bloco de oficina



Oficina



Depósito de manutenção



Detalhes do galpão



Galpão – Centro Frio novo



Detalhes do galpão



Detalhes do galpão



Detalhes do galpão



Detalhes do galpão - docas



Detalhes da Câmara Frigorífico



Detalhes do Centro Frio



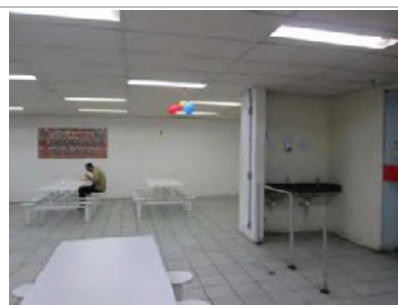
Detalhes do Centro Frio



Detalhes do Centro Frio



Detalhes do Centro Frio - docas



Refeitório



Cozinha



Vestiário



Bloco de lazer e treinamento



Fachada Administrativo



Detalhes internos do Administrativo



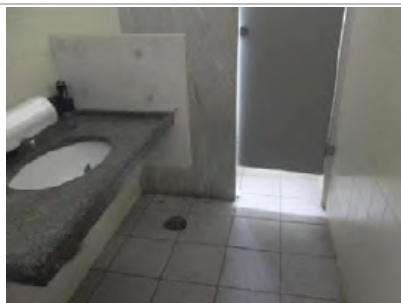
Detalhes internos do Administrativo



Detalhes internos do Administrativo



Detalhes internos do Administrativo



Detalhes internos do Administrativo



Fachada administrativo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Rio de Janeiro / RJ		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	1.182,30 km ²	1.182,30 km ²	1.537,86 km ²
População	6.323.037 hab.	6.323.037 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 190.249.042,86	R\$ 190.249.042,86	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 30.088,24	R\$ 30.088,24	R\$ 20.241,49
IDH	0,799	0,799	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Alta	Para Locação	n/a
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Médio-Baixa
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Industrial / Logística

Análise de SWOT			
Pontos Fortes:		Pontos Fracos:	
✓ Bom estado de conservação;		✓ Proximidade com comunidade;	
✓ Bom pé direito;		✓ Localizado em área com pouca segurança.	
✓ Facilidade de acesso (Rod. Pres. Dutra).			
Oportunidades:		Ameaças:	
✓ Presença de câmara fria, diferenciando – o dos outros imóveis em oferta da região.		✓ Excesso de oferta no entorno imediato;	
		✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.	

5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO NO RIO DE JANEIRO

O imóvel avaliando é típico na região em que se insere. Seu entorno imediato possui alta ocupação e é marcado pela predominância de galpões isolados de pequeno e médio porte, de padrões variados, e diversos condomínios logísticos.

A região onde imóvel está localizado é consolidada para o uso logístico e industrial em razão do fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra, que liga a capital do Rio de Janeiro a diversas cidades do interior e à capital de São Paulo.

Conforme verificado durante a visita ao local e pesquisa realizada para obtenção do valor de mercado para locação, existem diversos imóveis semelhantes em oferta no entorno imediato, tanto para venda quanto para locação. Não identificamos quaisquer melhorias previstas ou em andamento para a região a curto prazo.

5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19

Desde que OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Desde março de 2020, grande parte dos países de todo o mundo adotou a quarentena para tentar evitar a disseminação da doença, afetando diversos setores da economia. Atualmente, ainda sem uma solução definitiva para a contenção do vírus e perspectiva de haver uma vacina efetiva nos próximos meses, cidades em todo o mundo começam a relaxar, lentamente, os rigores da quarentena, em busca de urgente retomada da economia.

A situação ainda é muito nova e incerta e decisões são tomadas à medida dos acontecimentos. Ocorrem flexibilizações e muitas delas são suspensas em seguida, ao aumentar o número de casos de pessoas contaminadas na região. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. Durante o período de quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível; houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação.

Notamos, nos primeiros meses, uma forte tendência de manutenção de *home office* e desocupação de espaços de escritórios. Mas o isolamento social e suas consequências têm demonstrado que o simples “ficar em casa” não é suficiente e que a necessidade de convívio social será responsável por uma reformulação no uso de espaços de escritórios, uma adaptação à nova realidade. Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

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

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

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

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

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

METODOLOGIA APLICADA

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

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

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

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

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

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

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

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

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

Fator oferta

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

Fator localização

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

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

Fator padrão

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

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

Fator aproveitamento

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	10,02	11,79	13,56

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

QUADRO DE ÁREAS

Descrição	Área	Fator de Equivalência	R\$/m²	Valor de Locação	R\$/m² Final
Armazenagem Seca	15.373,89	1,00	11,79	181.258,39	12,91
Câmara Fria	2.069,18	1,80	21,22	43.912,19	
TOTAL	17.443,07			225.170,59	

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado **R\$ 12,91**

A = Área construída (m²) **17.443,07 m²**

V = Valor Total **R\$ 225.170,59**

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 225.200,00

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

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

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Supermercado Padrão do Fonseca Eireli	01/11/18	12/06/20	31/10/28	181.031,00	10,50

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$12,91/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 120 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.

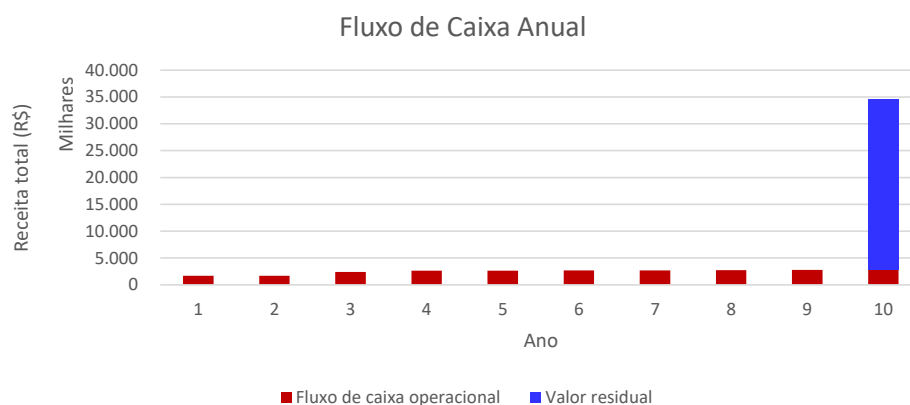
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Segundo informações do contrato, foi concedido ao locatário 20% do aluguel em desconto mensal até o prazo de 05/2023.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** não foi considerada.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** não foi considerado.
- **IPTU:** R\$ 0,74/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não foi considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 29.350.000,00	Vinte E Nove Milhões Trezentos E Cinquenta Mil Reais

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



TRX Dutra											
Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total de receitas		1.737.898	1.737.898	2.438.005	2.671.374	2.671.374	2.732.083	2.752.319	2.770.760	2.807.641	2.807.641
Receita de Locação Corrigida		2.172.372	2.172.372	2.546.623	2.671.374	2.671.374	2.732.083	2.752.319	2.770.760	2.807.641	2.807.641
Desconto de locação		-434.474	-434.474	-108.619	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas		-26.068	-26.068	-36.570	-40.071	-40.071	-40.981	-41.285	-41.561	-42.115	-42.115
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-17.379	-17.379	-24.380	-26.714	-26.714	-27.321	-27.523	-27.708	-28.076	-28.076
Gestão de contratos		-8.689	-8.689	-12.190	-13.357	-13.357	-13.660	-13.762	-13.854	-14.038	-14.038
Receita líquida operacional		1.711.829	1.711.829	2.401.435	2.631.303	2.631.303	2.691.102	2.711.034	2.729.198	2.765.526	2.765.526
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.031.068
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.321.243
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.709.825
VPL (Valor Presente Líquido)		-29.349.512									
Fluxo de caixa		1.711.829	1.711.829	2.401.435	2.631.303	2.631.303	2.691.102	2.711.034	2.729.198	2.765.526	34.475.351
Fluxo de caixa acumulado		1.711.829	3.423.658	5.825.093	8.456.396	11.087.700	13.778.801	16.489.835	19.219.034	21.984.560	56.459.911

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade

	Limites		Escala	Varição
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

		Valor de locação - Consolidado									
		10,33	10,97	11,62	12,26	12,91	13,56	14,20	14,85	15,49	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,50%	-1,50%	26.662.161	28.107.055	29.551.948	30.996.841	32.441.734	33.886.627	35.331.520	36.776.413	38.221.306
	8,00%	-1,00%	25.796.517	27.188.471	28.580.425	29.972.379	31.364.333	32.756.287	34.148.241	35.540.195	36.932.149
	8,50%	-0,50%	24.968.883	26.310.260	27.651.638	28.993.015	30.334.392	31.675.769	33.017.147	34.358.524	35.699.901
	9,00%	0,00%	24.177.340	25.470.383	26.763.426	28.056.469	29.349.512	30.642.555	31.935.598	33.228.640	34.521.683
	9,50%	0,50%	23.420.075	24.666.913	25.913.751	27.160.589	28.407.427	29.654.265	30.901.103	32.147.941	33.394.779
	10,00%	1,00%	22.695.376	23.898.031	25.100.687	26.303.343	27.505.998	28.708.654	29.911.310	31.113.965	32.316.621
	10,50%	1,50%	22.001.625	23.162.020	24.322.415	25.482.810	26.643.205	27.803.600	28.963.995	30.124.390	31.284.785

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 29.350.000,00	Vinte E Nove Milhões Trezentos E Cinquenta Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:
Nilton Molina Neto
A2076C0355CE48C
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:
Isabela Dora Costa Monastersky
A2076C0355CE48C
Isabela Dora Costa Monastersky - MKICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1


ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

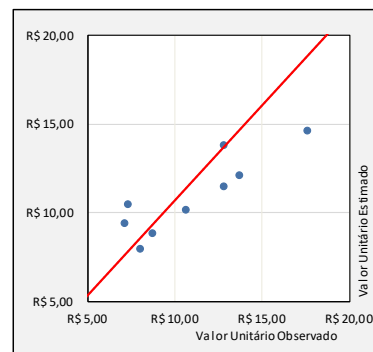
Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Construções			Contato		
			Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)	Vida Útil	EC	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Estrada Rio D'Ouro, 800	100	33.000,00 m²	17.443,07 m²	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	-	-	-
1	Rua Sargento Sivo Hollenbach, 50	85	5.319,00 m²	3.860,00 m²	30 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Coutinho	Alex	(21) 96417-9902
2	Rua Senador Mozart Lago, 251	85	17.000,00 m²	11.500,00 m²	30 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Icom	Sales	(21) 3217-6333
3	Rua Silva Vale, 200, Cavalcanti	85	10.000,00 m²	6.200,00 m²	25 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Icom	Sales	(21) 3217-6333
4	Rodovia Presidente Dutra, Km1	115	5.500,00 m²	5.000,00 m²	2 anos	a - novo	galpão médio	RSN	Renato	(21) 97027-6525
5	Rua Saturno, 95	85	3.200,00 m²	2.200,00 m²	20 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Coutinho	Alex	(21) 96417-9902
6	Rod. Pres. Dutra, 2700	115	18.318,00 m²	10.001,00 m²	15 anos	c - regular	galpão médio (+)	Federal Realty	Rodrigo	(21) 96903-2801
7	Rua Maria Soares Sendas	100	10.000,00 m²	9.020,00 m²	20 anos	c - regular	galpão médio	Federal Realty	Rodrigo	(21) 96903-2801
8	Rua Jorn Geraldo Rocha, 100	115	6.000,00 m²	5.000,00 m²	2 anos	a - novo	galpão médio (-)	Federal Realty	Rodrigo	(21) 96903-2801
9	Rua Bulhões Marcial, 955	110	11.000,00 m²	7.000,00 m²	15 anos	c - regular	galpão médio	Federal Realty	Rodrigo	(21) 96903-2801

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Área	Aproveitamento		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK	OK		
1	3.860,00 m²	R\$ 42.000,00	0,80	R\$ 8,70/m²	1,176	1,102	1,192	0,828	1,040	1,340	R\$ 11,66/m²
2	11.500,00 m²	R\$ 115.000,00	0,80	R\$ 8,00/m²	1,176	1,102	1,192	0,949	1,064	1,484	R\$ 11,87/m²
3	6.200,00 m²	R\$ 55.000,00	0,80	R\$ 7,10/m²	1,176	1,102	1,143	0,879	1,041	1,341	R\$ 9,52/m²
4	5.000,00 m²	R\$ 80.000,00	0,80	R\$ 12,80/m²	0,870	1,102	0,948	0,855	1,070	0,845	R\$ 10,82/m²
5	2.200,00 m²	R\$ 20.000,00	0,80	R\$ 7,27/m²	1,176	1,102	1,102	0,772	1,033	1,186	R\$ 8,63/m²
6	10.001,00 m²	R\$ 220.000,00	0,80	R\$ 17,60/m²	0,870	1,000	1,029	0,933	1,008	0,839	R\$ 14,77/m²
7	9.020,00 m²	R\$ 120.000,00	0,80	R\$ 10,64/m²	1,000	1,102	1,062	0,921	1,069	1,155	R\$ 12,29/m²
8	5.000,00 m²	R\$ 80.000,00	0,80	R\$ 12,80/m²	0,870	1,294	0,948	0,855	1,059	1,025	R\$ 13,12/m²
9	7.000,00 m²	R\$ 120.000,00	0,80	R\$ 13,71/m²	0,909	1,102	1,029	0,892	1,047	0,980	R\$ 13,43/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	9	Área construída (m²)	17.443,07 m²
Graus de liberdade:	8	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,397	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 1,80/m²	Padrão:	galpão médio (+)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 10,89/m²		
Média:	R\$ 11,79/m²		
Limite superior:	R\$ 12,69/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 8,63/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 8,25/m²
Valor máximo:	R\$ 14,77/m²	Média:	R\$ 11,79/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 15,33/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 10,02/m²	R\$ 10,02/m²	
Média:	R\$ 11,79/m²	R\$ 11,79/m²	
Limite superior:	R\$ 13,56/m²	R\$ 13,56/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

Pontuação 10

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

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

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

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

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

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



Elemento 06

DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1



Elemento 07



Elemento 08



Elemento 09

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Supermercado Padão do Pomeiro Eireli																			
Período		Receita														Despesa			
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida		Desconto de locação	% Carência	Venda	Total de receita	Comissão de locação	Comissão de venda	Condômino	IPTU	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
						0	0												
fev-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mar-21	1	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
abr-21	2	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
mai-21	3	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
jun-21	4	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
jul-21	5	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
ago-21	6	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
set-21	7	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
out-21	8	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
nov-21	9	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
dez-21	10	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
jan-22	11	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
fev-22	12	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
mar-22	13	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
abr-22	14	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
mai-22	15	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
jun-22	16	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
jul-22	17	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
ago-22	18	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
set-22	19	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
out-22	20	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
nov-22	21	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
dez-22	22	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
jan-23	23	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
fev-23	24	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
mar-23	25	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
abr-23	26	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
mai-23	27	100%	10,50	1,00	10,50	181.031	-36.206	0	0	0	144.825	0	0	0	0	-1.448	-724	-2.172	142.652
jun-23	28	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jul-23	29	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
ago-23	30	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
set-23	31	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
out-23	32	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
nov-23	33	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
dez-23	34	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jan-24	35	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
fev-24	36	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
mar-24	37	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
abr-24	38	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
mai-24	39	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jun-24	40	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jul-24	41	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
ago-24	42	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
set-24	43	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
out-24	44	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
nov-24	45	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
dez-24	46	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jan-25	47	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
fev-25	48	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
mar-25	49	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
abr-25	50	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
mai-25	51	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jun-25	52	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jul-25	53	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
ago-25	54	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
set-25	55	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
out-25	56	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
nov-25	57	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
dez-25	58	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jan-26	59	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
fev-26	60	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
mar-26	61	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
abr-26	62	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
mai-26	63	100%	12,91	1,00	12,91	222.614	0	0	0	0	222.614	0	0	0	0	-2.226	-1.113	-3.339	219.275
jun-26	64	100%	13,30	1,03	13,30	229.360	0	0	0	0	229.360	0	0	0	0	-2.294	-1.147	-3.440	225.920
jul-26	65	100%	13,30	1,03	13,30	229.360	0	0	0	0	229.360	0	0	0	0	-2.294	-1.147	-3.440	225.920
ago-26	66	100%	13,30	1,03	13,30	229.360	0	0	0	0	229.360	0	0	0	0				

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor			
		Grau III	Grau II	Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado	1 ✓
Pontuação					11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1

Nº 15/36.219

REGISTRO GERAL



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA CAPITAL

MATRÍCULA	FICHA	IND. REAL — L94AE	FLS 116	Nº 85602
Nº 20734-2AR-1	Nº 1			

IMÓVEL: AUTO ESTRADA RIO DOURO, lote de terreno nº 02 do PA. nº 33.840 de 2ª categoria, situado no lado esquerdo, distante a 255,05m da esquina par da Avenida Coronel Phidias Távora, MEDINDO: 140,30m em dois segmentos, o primeiro de 138,30m e o segundo de 2,00m; 113,00m nos fundos por onde confronta com o lote nº 3 do mesmo PAL - 33.840 de propriedade da outorgante, 250,00m pelo lado direito, onde confronta com o mesmo lote 3 do PAL - 33.840, pelo lado esquerdo mede 253,50m em dois segmentos, o primeiro de 125,50m por onde confronta com o lote nº 1 do PAL - 33.840 de propriedade da outorgante ou sucessoras, o segundo segmento de 128,00m configurando um ângulo obtuso interno por onde confronta com o lote nº 1 do PAL - 34.904 de propriedade de Mauro de Sá Mota. **TÍTULO AQUISIÇÃO:** 4º Ofício de Imóveis, no Lº 3-K, Fls. 420, sob o nº 18.287. **PROPRIETÁRIA:** Empresa de Terras São Paulo e Rio Ltda. CGC sob o nº 33.530.502/0001-83, com sede nesta cidade. Rio de Janeiro, RJ, 31 de julho de 1978. T.J.J. Autorizado, conferi e assinei.

R-1 TÍTULO: COMPRA E VENDA - FORMA DO TÍTULO: Por escritura de 27.04.1978, lavrada em notas do 9º ofício desta cidade (Lº 2083 Fls. 27), a proprietária acima qualificada, VENDEU a Iderol S.A. Equipamentos Rodoviários, CGC nº 49.058.555/0002-64, com sede nesta cidade, o imóvel objeto da matrícula acima, pelo preço de CR\$ 4.200.000,00. ITBI Guia nº 2460194 de 16.09.1976. Rio de Janeiro, RJ, 31 de Julho de 1978. T.J.J. Autorizado, conferi e assinei.

R-2 TÍTULO: CISÃO - FORMA DO TÍTULO: Da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 29.11.1988, e requerimento de 11.10.1989, hoje arquivados, Iderol S.A. - Equipamentos Rodoviários fez cisão parcial do imóvel, objeto da matrícula supra a Iderol S.A. Comércio e Representações, CGC nº 59.801.605/0001-24, uma vez que a sociedade anterior foi extinta, avaliada em CR\$ 69.292.768,63. ITBI Guia de Isenção nº 0473 de 27.06.1990. Rio de Janeiro, RJ, 17 de agosto de 1990. T.J.J. Autorizado, conferi e assinei.

AV-3 TÍTULO: NOVA DENOMINAÇÃO - FORMA DO TÍTULO: Por Requerimento de 13.07.95, hoje arquivado, consta que: Iderol S.A. Comércio e Representações, passou a denominar-se **IDEROL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.** Rio de Janeiro, RJ, 24 de Julho de 1995.

R-4-TÍTULO-COMPRA E VENDA-FORMA DO TÍTULO-Por escritura de 12 de julho de 1995, lavrada em notas do 23º ofício desta cidade (Livro - 6303 fls. 133) IDEROL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, com sede na Av. Presidente Tancredo de Almeida Neves, nº 851/sala 20 - São Paulo-SP, CGC nº 59.801.605/0001-24; vendeu à GB ARMAZENS GERAIS LTDA, com sede na rua Visconde de Pirajá, nº 550/sala 1704, CGC sob o número - 77.376.093/0002-69, e, COMPANHIA IGUAÇU DE ARMAZENS GERAIS, com sede na rua Visconde de Pirajá, nº 550 salas 1705/1706, CGC sob o nº - 79.614.103/0003-63; o imóvel objeto da presente, na proporção de

Mod. 016

cont. no verso.

Página 1 de 5

de 60% para a 1ª e 40% para a 2ª, pelo preço de R\$220.800,00. ITBI guia nº283990 em 10.07.95 FRE NO 1481066-3 CL 14891-6. Rio de Janeiro, RJ, 03 de outubro de 1995.

R-5-TÍTULO-PERMUTA-FORMA DO TÍTULO: Por Escritura de 25.07.96, lavrada em notas do 23º Ofício d/cidade (Lº 6573, FLS. 86); Companhia Iguaçu de Armazéns Gerais, com sede a Rua Visconde de Pirajá nº 550, salas 1705/6, CCC NO 79.614.103/0003-63, Permutou com GB Armazéns Gerais Ltda, com sede a Rua Visconde de Pirajá nº 550, sala 1704, CGC Nº 77.376.093/0002-69, 4/10 do imóvel objeto da presente, por 16,5% do Lote 2 do PA 34.904, objeto do Lº2DL-5, FLS 184 e 204, nº 50.015, que para efeitos fiscais, foi dado o valor de R\$ 92.400,00. ITBI: Guia Nº346.535 de 19.07.96. FRE NO 1.481.068-3, CL 14.891-6. Rio de Janeiro, RJ, 10 de setembro de 1996. O Oficial. X

R-6- TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Por escritura de 07/10/1997, lavrada em notas do 23º Ofício desta cidade (Lº 7.074, fls. 042), GB ARMAZENS GERAIS LTDA, acima qualificada, vendeu à BANKBOSTON LEASING S.A. - ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede nesta cidade na Av. Rio Branco, nº 110 / Sobrelaje (Parte), CCC/MF gob o nº 43.443.464/0001-85, o imóvel objeto da matrícula retro, pelo preço de R\$660.000,00. ITBI: Guia nº 447867 em 07/10/97. Rio de Janeiro, RJ, 19 de novembro de 1997. O OFICIAL.

AV-7- TÍTULO: Termo de Obrigação. FORMA DO TÍTULO: Da Cartidão da Secretaria Municipal de Urbanismo - Superintendência da Parcelamento e Edificações - Divisão de Termos nº 80141, acompanhada de requerimento de 05/01/98, hoje arquivados, consta que o proprietário e o Município do Rio de Janeiro, doravante simplesmente designado Município, firmarem um termo de obrigação, pelo qual declara aceitar e cumprir por si, herdeiros e sucessores mediante as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: O objeto do presente processo é a construção de edificação de uso exclusivo destinada a armazenagem e distribuição de produtos cosméticos em ZR-5 da XXVª RA Pavuna. SEGUNDA: O outorgado se compromete pelo presente Termo a executar a urbanização da Estrada Rio Douro conforme o determinado pelo despacho de 18/12/97 as fls. 08v da Sra. Superintendente exarado no processo nº 02/345 930/97. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação prevista na cláusula SEGUNDA importará não ser concedido habite-se para qualquer edificação no local até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro em questão, além do pagamento da multa correspondente a 200 UFIR (Unidade Fiscal de Referência) em vigor na época do descumprimento. QUARTA: A cobrança da multa prevista na cláusula TERCEIRA far-se-á por via administrativa. Não sendo efetuado na época devida o pagamento das multas impostas, o MUNICÍPIO providenciará sua cobrança judicial. QUINTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente TERMO, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida da multa de 20%, juros de 1% ao mês e correção monetária, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio do parágrafo 2º do artigo 20 da Lei Federal nº 6830, de 22/09/80, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: O OUTORGADO se compromete-se, ainda a respeitar e fazer cumprir, integralmente as obrigações assumidas pelo presente Termo, renunciando ao direito de pleitear do MUNICÍPIO qualquer indenização presente ou futura, relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, desde já, o mesmo MUNICÍPIO a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: Dentro do prazo de 20 dias contados de sua assinatura, o presente Termo deverá ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabili-

CONTINUA FLS. 02

G.

REGISTRO DE IMÓVEIS CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO

REGISTRO GERAL



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº:20734/2AR/1	Nº:02	Lº:4AE FLS : 116 Nº: 85602

CONTINUAÇÃO DA AV-7: Código de Administração Financeira e Contabilidade - Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº 3221, de 18/09/81, no Diário Oficial, as custas do OUTORGADO. OITAVA: O OUTORGADO compromete-se a providenciar, por sua conta, a averbação previstas neste Termo, o MUNICIPIO fornecerá ao OUTORGADO independente de requerimento, certidões, cópias autênticas ou extrato deste instrumento. DÉCIMA: Cópias do presente Termo deverão ser remetidas no prazo de 10 dias contados da publicação ao Tribunal de Contas do Município do Rio de Janeiro, bem como a Diretoria de Apoio Administrativo no prazo de 05 dias contados da assinatura. DÉCIMA PRIMEIRA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o foro da Ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o OUTORGADO a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja. DÉCIMA SEGUNDA: O OUTORGADO apresentou neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis a lavratura do presente termo. den. Rio de Janeiro, RJ, 09 de janeiro de 1998. O OFICIAL.

AV-8 ADITAMENTO: Em aditamento a AV-7 supra, consta que o Termo de Obrigação foi lavrado às Fls.23/25 do Livro de Folhas soltas nº 02 datado de 18.12.97. Averbação feita de acordo com o Artigo 213, Parágrafo 1º da Lei nº:6015/77. den. Rio de Janeiro, RJ, 09 de janeiro de 1998. O OFICIAL.

AV-9-20734 CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento de 13/06/2000, acompanhado da Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 004939, datada de 20/08/99 e da CND nº 148972000-21606001, datada de 09/05/2000, hoje arquivados, fica averbado que foi requerida licença para construção de galpão destinado a armazenagem e distribuição de produtos cosméticos, afastado das divisas, com 17.243,57m² de área total construída, à Estrada Rio D'Ouro lote 2. Coube ao prédio o número 800 pela Estrada Rio D'Ouro. O prédio foi edificado no lote 2 do PAL 33.840. O Habite-se foi concedido em 20/08/99, constando para o imóvel o termo aditivo número 235/99-F/SPA ao termo de permissão de uso 300/98-F/SPA. vsa. Rio de Janeiro, RJ, 28 de julho de 2000. O OFICIAL.

AV-10-20734- ÁREA DE TERRENO: Nos termos do requerimento de 13/04/2005 e Planta do PA 33840, hoje arquivados, fica averbado que o imóvel objeto da presente tem a área total de 33.000,00m² (Trinta e três mil metros quadrados). msn. Rio de Janeiro, RJ, 05 de maio de 2005. O OFICIAL.

R-11-20734 TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 29/04/2005, lavrada em notas do 2º Ofício da Comarca de Guarulhos/SP (Lº 1095, fls. 162/167), acompanhada de requerimento de 14/06/2005, hoje arquivado. VALOR: R\$10.000.000,00. TRANSMISSÃO Guia nº 1024710 em 16/05/2005. VENDEDOR: BANKBOSTON LEASING S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL, CNPJ/MF nº 43.443.464/0001-85, com sede na cidade de Barueri/SP. COMPRA DORA: CIA MECANICA AUXILIAR, sociedade anônima, CNPJ/MF nº 61.086.740/0001-87, com sede em São Paulo, Capital. amr. Rio de Janeiro, RJ, 13 de julho de 2005. O OFICIAL.

Continua no verso.

R-12-20734 TÍTULO: LOCAÇÃO. FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de 01/04/05, acompanhado de requerimentos de 27/7/05 e 03/08/05, hoje arquivados. LOCADORA: CIA MECÂNICA AUXILIAR, sociedade anônima, qualificada no ato R-11. LOCATÁRIA: BELOCAP PRODUTOS CAPILARES LTDA, CNPJ sob o nº 30.278.428/0001-61, com sede nesta cidade. PRAZO: 120 meses, com início a partir de 01/04/2005, o aluguel mensal e convencional será de R\$260.881,39, reajustado anualmente, de acordo com a variação do IGP-M/FGV. Condições: O presente contrato vigorará no caso de alienação do imóvel, sendo o adquirente ou sucessor obrigado a respeitá-lo em todas as suas cláusulas e condições nos termos do artigo 80 da Lei 8245/91 e artigo 576 do Código Civil Brasileiro. amr. Rio de Janeiro, RJ, 24 de agosto de 2005. O OFICIAL

AV-13-20734 EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do Contrato Particular que deu origem ao ato R-12 acima, fica averbado que em caso de alienação, a locatária BELOCAP PRODUTOS CAPILARES LTDA fica assegurada a preferência para aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, na forma prevista no artigo 27 da Lei 8245/91. amr. Rio de Janeiro, RJ, 24 de agosto de 2005. O OFICIAL

AV-14-20734 - CONSIGNAÇÃO "EX-OFFICIO" À MATRÍCULA: Com fulcro no artigo 213 da Lei nº 6015/73, fica consignado que a proprietária relacionada na Abertura da Matrícula adquiriu a área loteada em maior porção por compra a Joaquim Tavares Guerra Filho e sua mulher Albertina Rodrigues Tavares Guerra, tendo como Forma de Aquisição escritura de 21/06/1924, lavrada em notas do 18º Ofício desta cidade (LQ 72, fls.90v), registrada no 4º Serviço Registral de Imóveis no LQ 3K, fls. 421 sob nº 18287.- dst. Rio de Janeiro, RJ, 12 de setembro de 2008. O OFICIAL

AV-15-20734 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO. Nos termos do requerimento de 08/08/2008, acompanhado do Instrumento Particular da 37ª Alteração do Contrato Social de 17/10/2006, devidamente registrada na JUCERJA sob nº 00001653870, hoje arquivados, fica averbado que Belocap Produtos Capilares Ltda, teve a sua denominação alterada para L'ORÉAL BRASIL COMERCIAL DE COSMÉTICOS LTDA. dst. Rio de Janeiro, RJ, 12 de setembro de 2008. - O OFICIAL

AV-16-20734 - RESCISÃO DA LOCAÇÃO OBJETO DO ATO R-12. Nos termos do requerimento de 14/03/2008, acompanhado do Instrumento Particular de 14/05/2007, hoje arquivados, a locadora Cia. Mecânica Auxiliar, qualificada no ato R-11 e a locatária L'Oréal Brasil Cosméticos Ltda, qualificada no ato R-12, resolveram rescindir o referido contrato de locação, dando as partes, na data de hoje plena, raza e total quitação. dst. Rio de Janeiro, RJ, 12 de setembro de 2008. O OFICIAL

R-17-20734 - TÍTULO COMPRA E VENDA FORMA DO TÍTULO: Escritura de 14/09/2007, lavrada em notas do 24º Ofício desta cidade (LQ 5590, fls.-027/028). VALOR: R\$24.000.000,00 (base de cálculo). TRANSMISSÃO GUILA Nº 1206588 em 14/09/2007. VENDEDORA: CIA: MECÂNICA AUXILIAR, qualificada no ato R-11. COMPRADORA: WTORRE CMRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, atual denominação de Wtorre SPE XI Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ nº 07.797.997/0001-00 com sede em São Paulo/SP. dst. Rio de Janeiro; RJ, 12 de setembro de 2008. O OFICIAL

CONTINUA NA FICHA 03

Página 4 de 5

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 20734	Nº: 03	Lº: 4-AE FLS.: 116 Nº: 85602

AV-18-20734- RETIFICAÇÃO DO ATO R-17: Nos termos do requerimento de 17/09/2014, prenotado sob o nº 716025 em 18/09/2014, hoje arquivados, acompanhado da Certidão da escritura de 14/09/2007, lavrada em notas do 24º Ofício desta cidade (Lº 5590, fls. 027/028), hoje arquivado, fica retificado o referido ato, para tornar certo que o nome da proprietária é WTORRE CMRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e não como constou. tp. Rio de Janeiro, RJ, 04 de novembro de 2014. O OFICIAL.

AV-19-20734 - NOVA DENOMINAÇÃO: Nos termos do requerimento de 29/07/2014, prenotado sob o nº 712991 em 11/08/2014, acompanhado da 3ª Alteração de Contrato Social de 08/04/2010, devidamente registrada na JUCESP sob nº 107.138/10-4 em 20/04/2010, hoje arquivados, fica averbado que WTORRE CMRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, teve sua denominação alterada para DVR-RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. tp. Rio de Janeiro, RJ, 04 de novembro de 2014. O OFICIAL.

R-20-20734- TÍTULO: DESINCORPORAÇÃO: FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18/07/2014, lavrada em notas do 18º Ofício, desta cidade (Lº 7282-ES, fls. 014/016); prenotada sob o nº 712989 em 11/08/2014. VALOR: R\$24.489.998,00 (base de cálculo). TRANSMISSÃO: Guia nº 1848159 em 04/09/2013. TRANSMITENTE: DVR - RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 07.797.997/0001-00, com sede em Pinheiros/SP. ADQUIRENTE: TRX - REALTY LOGISTICA RENDA I DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIL, CNPJ nº 11.839.393/0001-09, com sede em Pinheiros/SP. tp. Rio de Janeiro, RJ, 04 de novembro de 2014. O OFICIAL.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO, que consta prenotado em 12/12/2013 no Lº 1-CH, fls. 16, sob nº 697475, CANCELAMENTO-OFÍCIO (03/12/2013 - Ofício F/SUBT/CIT Nº 207), em nome da PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.

BFA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que refere extrato nos termos do artigo 19, § 1º de Lei 6.015/1973, nela constando os eventuais ônus que recaem sobre o imóvel.

Oficial ARNALDO COLOCCI NETTO - RG: 04/1441

Rio de Janeiro, 7 de outubro de 2015. Ass.

() Carlos Ricardo Fernandes Colucci
CPS 31.116/10-01

() Roberto Carlos M. Pires
CPS 31.116/10-01

() Roberto Carlos M. Pires
CPS 31.116/10-01

() Roberto Carlos M. Pires
CPS 31.116/10-01



DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
IPTU - 2021

INSCRIÇÃO
1.481.068-3
NÚMERO DA GUIA: **00**

Notificação de Lançamento

Quadro 1 - CADASTRO DO IMÓVEL							
CONTRIBUINTE							
WTORRE SPE XI EMPREENDIMENTOS							
ENDEREÇO							
ETR RIO D'OURO, 800 - LOT 02 LTM 33840 - PAVUNA							
CÓD. LOGRADOURO	TRECHO	CÓD. BAIRRO	REGIÃO FISCAL	POSIÇÃO	IDADE	TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO
14891-6	002	114	A	FRENTE	2000	GALPAO	ARMAZÉM/DEPÓSITO
NOME DO DESTINATÁRIO							
WTORRE SPE XI EMPREENDIMENTOS							
ENDEREÇO DO DESTINATÁRIO							
ETR RIO D'OURO, 800 - LOT 02 LTM 33840 - PAVUNA - 21535-030							

Quadro 2 - DADOS DO LANÇAMENTO - 2021									
DADOS TERRITORIAIS									
ÁREA DO TERRENO (m²)	SITUAÇÃO	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA REAL	TESTADA FICTICIA	VALOR POR METRO (R\$)	FATOR SITUAÇÃO	FATOR RESTRIÇÃO LEGAL	FATOR ACIDENTAÇÃO	FATOR DRENAGEM
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
Testada Fictícia x Valor por m x FATORES (Situação x Restrição Legal x Acidentação x Drenagem) = VALOR VENAL (Territorial)									
DADOS PREDIAIS									
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR POR m² (R\$)		FRAÇÃO FISCAL		FATOR IDADE		FATOR POSIÇÃO		FATOR TIPOLOGIA
17244	769,04		1,0000000		0,92		1,00		0,50
Área x Valor por m² x Fração Fiscal x FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (Predial)									
CÁLCULOS E COBRANÇA									
VALOR VENAL (R\$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO (R\$)	DESCONTO (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)		TCL A PAGAR (R\$)		TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)
6.100.210,00	0,0250	152.505,00	0,00		152.505,00		193,00		152.698,00
Valor Venal x Alíquota = IPTU CALCULADO ==> IPTU calculado - Desconto = IPTU A PAGAR ==> IPTU a pagar + TCL a pagar = TOTAL DO EXERCÍCIO									

Quadro 3 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Quadro 4 - CANAIS DE ATENDIMENTO DO IPTU
Serviços on-line do IPTU, como emissão de 2ª via, certidão de situação fiscal, consulta a pagamentos, Dívida Ativa e AGENDAMENTO de serviços do IPTU. Acesse: http://carioca.rio.
Verifique no link acima se há atendimento presencial nos postos do IPTU, pois este pode estar suspenso devido à COVID-19
Postos de atendimento presencial do IPTU (Atendimento somente com AGENDAMENTO!)
Rio Sul Shopping: Rua Lauro Müller, 116 - Estacionamento G4 - Setor Amarelo - Botafogo (SAC - 1)
Norte Shopping: Av. Dom Helder Câmara, 5.474 - Loja 3.021 - Cobertura - Vida Center - Cachambi (SAC - 2)
Barra Shopping: Av. das Américas, 4.666 - 3º Piso - Sala 326A - Centro Médico - Barra da Tijuca (SAC - 3)
Center Shopping: Av. Geremário Dantas, 404 - Lojas 501 e 502 - Piso G2 - Jacarepaguá (SAC - 4)
West Shopping: Estrada do Mendanha, 555 - Loja 282 - Campo Grande (SAC - 5)
Sede da Prefeitura: Rua Afonso Cavalcanti, 455 - Anexo - Térreo - Cidade Nova

Quadro 5 - ORIENTAÇÕES SOBRE O LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO
1 - Em caso de impugnação de lançamento ou de revisão de elementos cadastrais, para garantir que o desdobramento da cobrança impugnada seja realizado antes do vencimento da cota única, o processo deverá ser protocolado até 29/01/2021, com toda a documentação necessária à sua análise.
2 - Caso entenda que o valor venal estimado pela Prefeitura para o IPTU esteja acima do real valor de mercado do imóvel ou que exista outra causa para discordar do lançamento do IPTU ou da TCL, deverá ser apresentada impugnação até 12/03/2021, em qualquer dos Postos de Atendimento do IPTU, de acordo com o Decreto nº 14.602/1996.
3 - Acesse o Portal Carioca Digital, http://carioca.rio , para consultar as informações completas e pormenorizadas do valor da arrecadação do IPTU por bairro, as variáveis envolvidas e a fórmula de cálculo utilizada para se obter o valor do IPTU, bem como os requisitos e provas necessários para abertura de procedimento de revisão, reclamação, contestação ou impugnação.
4 - As siglas PT, IDAD, FTID e FTTP, que podem aparecer no campo de informações complementares da Notificação, significam, respectivamente: parte, idade, fator idade e fator tipologia.

DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

IPTU - 2021

Notificação de Lançamento

INSCRIÇÃO
1.481.068-3
NÚMERO DA GUIA: 00

Quadro 6 - ORIENTAÇÕES SOBRE PAGAMENTO

As cotas terão vencimento variável, de acordo com o mês. Para efeitos de quitação, pagamentos em dias não úteis serão apropriados no dia útil seguinte, sujeitos aos acréscimos moratórios, se for o caso. O dia 31/12/2021 não será considerado como dia útil, pois se trata de feriado bancário.

Datas de VENCIMENTO das COTAS do IPTU 2021

COTA ÚNICA ou 01	COTA 02	COTA 03	COTA 04	COTA 05	COTA 06	COTA 07	COTA 08	COTA 09	COTA 10
05/FEV	05/MAR	08/ABR	07/MAI	08/JUN	07/JUL	06/AGO	08/SET	07/OUT	08/NOV

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO DAS COTAS 01 a 10: 3107148106834

Verifique a situação do seu débito automático em: <http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/>

Para emissão do boleto para pagamento, acesse: <http://carioca.rio>

GANHE 7 % de DESCONTO pagando À VISTA até 05/02/2021

VALOR da COTA ÚNICA com DESCONTO: R\$ 142.009,14

Exija a Nota Carioca com seu CPF e ganhe até 100% de abatimento no seu próximo IPTU.

COMO? Acesse <https://notacarioca.rio.gov.br>.

QUANDO? Setembro de 2021



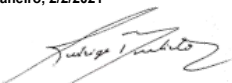
PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **ETR RIO D'OURO Nr 00800 LOT 02 LTM 33840**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição 1481068-3	Código Logradouro 148916	Número da Certidão 985715/2021
Titular WTORRE SPE XI EMPREENDIMENTOS		Valor Venal (*) R\$ 6.100.210,00
Condição 09_*****	Situação 11-1 FRENTE	
Tipologia 52-GALPAO	Utilização 55-ARMAZEM/DEPOSITO	
Posição 05-FRENTE	Idade 2000	
Área do Terreno 0033000	Área Edificada 0017244	
Testada Real 00138,0	Fração Fiscal 1,0000000	
Titulares: *****		

"A Presente certidão registra os dados do imóvel que constam, nesta data, no cadastro imobiliário, servindo de base aos lançamentos tributários.
Conforme determina o art. 81 do Decreto nº 2.477/80, cumpre ressaltar que as certidões expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento não possuem validade para os efeitos de averbação no Registro de Imóveis a que se refere o art. 285 do Decreto-Lei Federal nº 4.857 de 09/11/1939.
Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <http://www.rio.rj.gov.br> , Portal da Prefeitura, buscando 'IPTU - Serviços on-line'."

Rio de Janeiro, 2/2/2021


Rodrigo de Oliveira Barbirato
Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial

Página 01 de 01

(*) O valor venal apresentado é referente ao valor do imóvel em 1º de janeiro do exercício corrente (data de geração do fato gerador do IPTU), apurado de acordo com a legislação tributária em vigor à época do lançamento, não devendo ser considerado como equivalente ao valor de mercado.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

QUADRO RESUMO

LOCADOR: TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.839.593/0001-09, neste ato representado por seu administrador **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita sob o CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-100, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social.

LOCATÁRIO: SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.628.825/0001-67, com sede na Alameda São Boaventura, nº 905, Rua São Januário, nº 125, Fonseca, Niterói/RJ, CEP 24.130-0001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

FIADORA: JC EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.343.841/0001-06, com sede na Avenida Presidente Antônio Carlos, nº 615, Sala 1302, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20020-010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

IMÓVEL: Área de 14.922,28m² (quatorze mil, novecentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e oito centímetros quadrados), inserida no galpão integrante do empreendimento "TRX DUTRA/RJ", localizado na Estrada Rio D'Ouro, nº 800, Município de Pavuna/RJ podendo referida área aumentar, nos termos e condições da Cláusula I e seus subitens, abaixo.

PRAZO: 120 (cento e vinte) meses, com início em 01.11.2018 e término em 31.10.2028.

ALUGUEL: O valor do aluguel mensal inicial será de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), observada a regra de renegociação comercial do aluguel pré-determinada e prevista na Cláusula III e seus subitens, abaixo.

CARÊNCIA: O LOCADOR concederá, por mera liberalidade, a carência no pagamento dos alugueis nos primeiros 04 (quatro) meses de locação, ou seja, o pagamento do primeiro aluguel deverá ser efetuado em abril de 2019, relativo ao mês de março de 2019. O IPTU e quaisquer outros impostos, taxas e contas de consumo serão pagos normalmente pelo LOCATÁRIO durante o período de carência. Caso o LOCATÁRIO venha a rescindir ou dar causa à rescisão do presente contrato nos primeiros 36 (trinta e seis) meses de vigência, ficará

1

Rubricas:

LOCADOR

LOCATÁRIO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

obrigado a, além de pagar as multas e demais penalidades rescisórias previstas neste instrumento, pagar ao **LOCADOR** os aluguéis correspondentes aos 4 (quatro) meses de carência usufruída nos termos deste item.

PAGAMENTO: Os aluguéis serão pagos por meio de transferência eletrônica disponível – TED no Banco Itaú (341), Agência 2001, Conta Corrente: 88493-7, de titularidade do **LOCADOR**.

CORREÇÃO MONETÁRIA: IPCA/IBGE. O valor do aluguel mensal será corrigido anualmente desde a data de início do prazo locatício e independentemente do prazo de carência concedido, pela variação calculada a partir da soma apenas dos números-índices positivos do IPCA/IBGE divulgados no referido período, a qual será aplicada sem prejuízo da regra de renegociação comercial do aluguel pré-determinada e prevista na Cláusula III e seus subitens, abaixo.

VENCIMENTO: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, sendo que o primeiro aluguel será pago no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao término dos 4 (quatro) meses de carência, ou seja, no dia 5 de abril de 2019.

GARANTIA: Fiança

COMISSÃO DE CORRETAGEM: Importância total correspondente ao valor equivalente a 2,75 aluguéis mensais, a serem pagos, pelo **LOCATÁRIO**, por conta e ordem do **LOCADOR**, após o transcurso do prazo de carência e mediante desconto no valor dos aluguéis mensais devidos ao **LOCADOR** e nas mesmas datas em que tais aluguéis deveriam ser pagos ao **LOCADOR**, da seguinte forma: importância correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do valor do 1º (primeiro) aluguel mensal à **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA ("CBRE")**, inscrita no CNPJ/MF n.º 51.718.575/0002-66, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do primeiro aluguel mensal à **LOCADORA DE IMÓVEIS PERY LTDA ("PERY")**, inscrita no CNPJ/MF n.º 42.562.967/0001-07, importância correspondente a 100% (cem por cento) do valor do 2º (segundo) aluguel mensal à **PERY** e 75% (setenta e cinco) por cento do valor do terceiro aluguel mensal à **PERY**.

2

Rubricas:

LOCADOR 	LOCATÁRIO 

I - OBJETO

1.1. O presente contrato disciplina a locação não residencial, pelo **LOCATÁRIO**, do **IMÓVEL** especificado no quadro resumo acima, de propriedade do **LOCADOR**, o qual é parte integrante do empreendimento denominado **TRX DUTRA/RJ** ("EMPREENHIMENTO").

1.2. Integra também a presente locação o direito de uso de vagas de veículos leves existentes no **EMPREENHIMENTO** na mesma proporção da área do **IMÓVEL** em relação à área do **EMPREENHIMENTO**.

1.3. O **LOCATÁRIO** tem ciência de que a área de 2.321,29m² (dois mil, trezentos e vinte e um metros quadrados e vinte e nove centímetros quadrados) do galpão integrante do **EMPREENHIMENTO** se encontra locado para a empresa **MOTUS SERVIÇOS LTDA.** ("MOTUS"), por meio de contrato de locação vigente até 01.01.2021.

1.3.1. Ao término ou encerramento do contrato de locação da empresa **MOTUS**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, e após a efetiva desocupação da área do **EMPREENHIMENTO** por ela ocupada, o **LOCATÁRIO** assumirá integralmente a posse da área antes ocupada pela empresa **MOTUS**, a qual passará automaticamente a ser englobada neste contrato para todos os seus fins, em todos os seus termos, cláusulas e condições, de modo que o **LOCATÁRIO** passará a ocupar a integralidade do **EMPREENHIMENTO**, sem a necessidade de qualquer aditamento ao presente instrumento.

1.3.2. Não isto obstante, o **LOCADOR** compromete-se a envidar seus melhores esforços para negociar e viabilizar a desocupação amigável da área do **EMPREENHIMENTO** ocupada pela empresa **MOTUS** antes mesmo do término do seu contrato de locação, de modo que o **LOCATÁRIO** passe a ocupá-lo integralmente de maneira antecipada.

1.3.3. Todas as providências relativas à referida negociação serão conduzidas exclusivamente pelo **LOCADOR**, sem qualquer interferência por parte do **LOCATÁRIO**, que não poderá interferir neste tema, inclusive por meio de tratativas diretas junto à empresa **MOTUS**, sem a prévia e expressa ciência e concordância do **LOCADOR**.

1.3.4. O **LOCATÁRIO** reconhece que o compromisso aqui assumido pelo **LOCADOR** se consubstancia em uma obrigação de meio, de modo que o **LOCADOR** não pode garantir que viabilizará a desocupação antecipada do área do **EMPREENHIMENTO** ocupada pela empresa **MOTUS**, sendo certo que, em caso de insucesso do **LOCADOR** em viabilizar a

desocupação antecipada do área do **EMPREENHIMENTO** ocupada pela empresa **MOTUS**, ainda assim o presente contrato continuará integralmente válido e em pleno vigor, não cabendo ao **LOCATÁRIO** qualquer direito de rescisão deste instrumento. Da mesma forma, caso ao término do contrato de locação da empresa **MOTUS** esta ajuíze ação renovatória, de modo a permanecer na área ocupada do **EMPREENHIMENTO** por mais tempo, ainda assim o presente contrato continuará integralmente válido e em pleno vigor, não cabendo ao **LOCATÁRIO** qualquer direito de rescisão deste instrumento.

- 1.3.5. Caso o **LOCADOR** tenha sucesso nas negociações para desocupação antecipada do área do **EMPREENHIMENTO** ocupada pela empresa **MOTUS**, então o **LOCATÁRIO** assumirá integralmente a posse da área antes ocupada pela empresa **MOTUS**, a qual passará automaticamente a ser englobada neste contrato para todos os seus fins, em todos os seus termos, cláusulas e condições, de modo que o **LOCATÁRIO** passará a ocupar a integralidade do **EMPREENHIMENTO**, sem a necessidade de qualquer aditamento ao presente instrumento.
- 1.3.6. Na hipótese da ocorrência da desocupação da área do **EMPREENHIMENTO** ocupada pela empresa **MOTUS**, seja em virtude do término ou encerramento do contrato de locação da empresa **MOTUS**, seja em virtude do sucesso na negociação entabulada pelo **LOCADOR** para viabilizar a sua desocupação antecipada por parte da empresa **MOTUS**, e mesmo com o acréscimo da área locada, por meio da incorporação da área antes ocupada pela empresa **MOTUS** ao presente contrato, que ocorrerá às custas e responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO**, o valor do aluguel mensal previsto no Quadro Resumo deste contrato não será majorado, exceto pelas regras de renegociação comercial do aluguel e de correção monetária previstas neste instrumento. Entretanto, a partir do momento em que ocupar a área antes ocupada pela empresa **MOTUS**, o **LOCATÁRIO** ficará obrigado a arcar com os impostos, taxas, contas de consumo e despesas de conservação da referida área.
- 1.3.7. Caso o **LOCADOR** não tenha sucesso nas negociações para desocupação da área do **EMPREENHIMENTO** ocupado pela **MOTUS**, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de início do prazo locatício, então o **LOCADOR**, ao final do referido prazo de 6 (seis) meses, ficará obrigado a repassar mensalmente ao **LOCATÁRIO** o valor líquido recebido da empresa **MOTUS** a título de aluguel mensal, inclusive por meio de compensações de tais valores com os valores dos aluguéis mensais devidos pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, conforme vier a ser oportunamente definido e informado pelo **LOCADOR**. O recolhimento de

todo e qualquer imposto, taxa, tributo ou contribuição incidente sobre o valor repassado pelo **LOCADOR** ao locatário, será de responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO**, exceto para aqueles que o **LOCADOR**, a qualidade de substituto tributário, seja obrigado a reter e recolher.

1.3.8. A partir do momento em que o **LOCATÁRIO** vier a ocupar integralmente o **EMPREENDIMENTO**, por meio da incorporação da área antes ocupada pela empresa **MOTUS** ao presente Contrato, o **LOCADOR** cessará todo e qualquer repasse de aluguel antes recebido da empresa **MOTUS**.

1.3.9. Para fins do quanto previsto nos itens 1.3.7. e 1.3.8. acima, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** convencionam que eventuais compensações mensais previstas no item 1.3.7. acima se darão sempre em relação ao valor integral do aluguel mensal em vigor, devidamente corrigido e calculado nos termos deste contrato (ou seja, eventuais correções serão sempre aplicado sobre o valor integral do aluguel mensal e não somente sobre a parte do aluguel mensal paga pelo **LOCATÁRIO** em função das compensações acima previstas). Desta forma, na hipótese da cessação das compensações mensais previstas no item 1.3.7., em função da ocorrência da hipótese prevista no item 1.3.8. acima, o aluguel mensal será reestabelecido em sua íntegra.

II - DESTINAÇÃO

2.1. O **LOCATÁRIO** compromete-se a utilizar o **IMÓVEL** para exercício de suas atividades comerciais, sendo vedada sua destinação para fins residenciais ou incompatíveis com a legislação municipal.

2.2. Declara-se o **LOCATÁRIO** ciente que o **LOCADOR** poderá, caso assim se torne indispensável, instituir o regime condominial edilício em relação ao **EMPREENDIMENTO**, sendo que o **LOCATÁRIO** desde já se obriga a respeitar as normas da respectiva Convenção de Condomínio e do respectivo Regimento Interno, os quais, assim que elaborados, serão rubricados pelas partes, passarão a integrar este instrumento como anexos (**ANEXOS III e IV**). Obriga-se o **LOCATÁRIO**, igualmente, a firmar qualquer instrumento que seja necessário para que o **LOCADOR** possa instituir o regime condominial edilício no **EMPREENDIMENTO**.

2.3. Até a instalação do regime condominial edilício no **EMPREENDIMENTO**, o **LOCATÁRIO** ficará obrigado contribuir com as despesas relativas às áreas comuns do **EMPREENDIMENTO**, equivalentes às futuras despesas condominiais, com base na fração do **EMPREENDIMENTO** que ocupa, bem como a respeitar e cumprir as regras de convivência impostas pelo **LOCADOR**



5



ou pela administradora predial que este indicar, na qualidade de proprietário do **EMPREENDIMENTO**.

2.4. As partes, nesta data, realizaram vistoria conjunta do **IMÓVEL**, atestando em laudo escrito e fotográfico ("**LAUDO DE ENTREGA INICIAL**") as condições em que o referido bem se encontra, o qual faz parte deste contrato (**Anexo I**). No referido **LAUDO DE ENTREGA INICIAL**, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** definirão, de comum acordo e de maneira indicativa, através de uma relação descritiva, os itens que são de conhecimento das partes e que serão reparados pelo **LOCATÁRIO**, bem como as demais benfeitorias que serão realizadas pelo **LOCATÁRIO**, às custas e responsabilidade exclusivas deste, tudo com o objetivo de deixar não só o **IMÓVEL** como o **EMPREENDIMENTO** como um todo devidamente apto para o exercício das suas atividades comerciais. Ajustam as Partes que a referida relação descritiva é meramente indicativa e não limitará a responsabilidade do **LOCATÁRIO** de realizar tudo o que for necessário para deixar o **IMÓVEL** e o **EMPREENDIMENTO** em plena condição de utilização. Uma vez concluídos os referidos reparos as demais benfeitorias que serão realizadas pelo **LOCATÁRIO**, as Partes realizarão nova vistoria conjunta do **IMÓVEL** e no **EMPREENDIMENTO**, atestando em laudo escrito e fotográfico ("**LAUDO DE ENTREGA FINAL**") as condições finais em que o referido bem será entregue ao **LOCATÁRIO**, e nas quais, ao final do prazo estabelecido neste instrumento, ele deverá ser devolvido ao **LOCADOR**, ressalvado o desgaste natural decorrente de sua regular utilização. Uma vez assinado o **LAUDO DE ENTREGA FINAL** pelas partes, o mesmo passará a fazer parte integrante e indissociável do presente instrumento na forma de seu anexo (**Anexo II**).

2.4.1. O **LOCATÁRIO** declara desde já ser ciente e de acordo com as condições do **IMÓVEL** e do **EMPREENDIMENTO** que serão atestadas no **LAUDO DE ENTREGA FINAL**, mesmo porque será o responsável pela realização e custeio dos reparos e das demais benfeitorias que serão realizadas no **EMPREENDIMENTO**, nada podendo vir a reclamar do **LOCADOR** em relação ao mesmo, a qualquer tempo durante ou após a vigência do presente contrato.

2.4.2. As Partes convencionam que todos os reparos e as demais benfeitorias que serão realizadas pelo **LOCATÁRIO** no **IMÓVEL** e no **EMPREENDIMENTO**, conforme memorial descritivo previsto no **LAUDO DE ENTREGA INICIAL**, ficarão integralmente incorporados ao **EMPREENDIMENTO**, sem qualquer direito de retenção e/ou de indenização por parte do **LOCATÁRIO** ao término ou encerramento do presente contrato, por qualquer motivo e por quem quer que a isto tenha dado causa, porquanto a carência concedida pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, tal como prevista no Quadro Resumo deste contrato, visa



6



justamente a indenizar e compensar o **LOCATÁRIO** pelo realização de tais reparos.

2.4.3. Será igualmente de responsabilidade única e exclusiva do **LOCATÁRIO** o custeio e a condução do processo de licenciamento de todo o **EMPREENDIMENTO** (e não só da área do **IMÓVEL**) junto a todos os órgãos públicos competentes, em especial, mas não limitado às atividades que dizem respeito à reaprovação do projeto em função das alterações que serão promovidas no **EMPREENDIMENTO** em função dos reparos e das demais benfeitorias que serão neles realizados, obtenção de todas e quaisquer licenças necessárias para o bom e correto funcionamento do **EMPREENDIMENTO**, em especial mas não limitado ao Habite-se e ao Alvará do Corpo de Bombeiros, dentre outras, bem como o custeio e realização de todas e quaisquer adaptações, contrapartidas ou exigências feitas pelos órgãos competentes par fins de regularização do **EMPREENDIMENTO** e legalização da sua documentação, em especial, mas não limitado às adaptações no sistema de combate a incêndio (instalação de sprinkler, etc). Para fins do quanto aqui disposto, o **LOCATÁRIO**, ao final dos reparos e das demais benfeitorias que serão realizadas, deverá entregar ao **LOCADOR** cópia de todas as licenças necessárias para o bom e correto funcionamento do **EMPREENDIMENTO**, em especial, mas não limitado ao Habite-se e ao Alvará do Corpo de Bombeiros, que deverão ter sido legalmente emitidos pelos órgãos competentes, deverão estar válidos e em pleno vigor, além de refletir fielmente a situação do **EMPREENDIMENTO** pós realizados dos reparos.

2.4.4. As obrigações aqui assumidas pelo **LOCATÁRIO**, seja no tocante a realização dos reparos e das demais benfeitorias que serão realizadas, seja no tocante ao licenciamento do **EMPREENDIMENTO**, poderão ser conduzidas pelo **LOCATÁRIO** por meio de empresas e demais prestadores de serviços por si diretamente contratados, sem qualquer responsabilidade do **LOCADOR**. Isto posto, o **LOCATÁRIO** obriga-se a manter o **LOCADOR** absolutamente indene em relação a qualquer uma das referidas empresas e demais prestadores de serviços, especialmente no que diz respeito à inexistência de qualquer vínculo entre o **LOCADOR** e eles, bem como a inexistência de qualquer obrigação do **LOCADOR** em relação aos valores devidos aos mesmos pelo **LOCATÁRIO**, ficando ainda o **LOCATÁRIO** obrigado a indenizar o **LOCADOR** por todos e quaisquer atos, fatos, gastos, custos, danos ou prejuízos, de qualquer natureza, praticados e / ou causados pelas referidas empresas e demais prestadores de serviços em face do **LOCADOR** e/ou do **EMPREENDIMENTO**.



7



III - ALUGUEL, ENCARGOS E DEMAIS DESPESAS

3.1. O valor do aluguel mensal ajustado pelas partes é aquele definido no quadro resumo supra, o qual deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** na forma, nas condições e nos prazos também previstos no referido quadro resumo.

3.1.1. Anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, os aluguéis serão reajustados conforme a variação calculada pela soma apenas dos números índices positivos do índice IPCA/IBGE divulgados no período, tendo como data-base o mesmo dia e mês de início do prazo locatício, independentemente de qualquer aviso ou interpelação.

3.1.2. Caso o IPCA/IBGE seja de qualquer modo extinto, definem as partes que os aluguéis passarão a ser reajustados pelo IGP-M/FGV, e caso este último também venha a ser de qualquer modo extinto, as partes conjuntamente definirão um novo índice que melhor reflita a reposição do poder de compra do padrão monetário então corrente.

3.1.3. A correção monetária deverá sempre ser aplicada sobre o valor integral do aluguel, independentemente de eventuais descontos ou carências concedidas ao **LOCATÁRIO** pelo **LOCADOR**.

3.1.4. Sem prejuízo da aplicação da correção monetária, tal como prevista nos itens 3.1.1. a 3.1.3. acima, as Partes, desde já, livres de qualquer erro, dolo, vício, coação ou fraude, resolvem, de mútuo e comum acordo, com fundamento no artigo 18 da Lei 8.245/91, pré-estabelecer uma regra para fins de renegociação amigável do valor aluguel mensal ao final do 36º (trigésimo sexto) mês de vigência deste contrato, ou seja, em 31.10.2021, de modo a definir o novo valor do aluguel mensal que vigorará a partir do 4º (quarto) ano de vigência do presente contrato, ou seja, a partir de 01.11.2021. O valor do novo aluguel mensal devido a partir de 01.11.2021 será calculado da seguinte forma:

- (i) o valor do aluguel mensal em vigor até o dia 31.10.2021 será corrigido normalmente, de acordo com as regras previstas nos itens 3.1.1. a 3.1.3. acima, ou seja, conforme a variação calculada pela soma apenas dos números índices positivos do índice IPCA/IBGE divulgados no período de 12 meses anteriores;
- (ii) após a aplicação da correção monetária, nos termos do item (i) acima, o resultado do valor do aluguel mensal obtido será novamente reajustado, porém pela soma da variação percentual relativa às correções monetárias aplicadas nos 2 (dois) anos anteriores;



8



- (iii) o valor do novo aluguel mensal devido a partir de 01.11.2021 e obtido a partir da aplicação da regra acima, será, para todos os fins, considerado o novo valor do aluguel mensal, inclusive para aplicação da correção monetária futura, conforme regra prevista nos itens 3.1.1. a 3.1.3. acima.

3.1.5. Em virtude do ajuste negocial realizados nos termos e condições previstos no item 3.1.4. acima, as Partes expressamente renunciaram, de mútuo e comum acordo e livres de qualquer erro, dolo, vício, coação ou fraude, ao direito de ingressarem com ação revisional do aluguel ao final dos 3 (três) primeiros anos de vigência do contrato, sendo que, para este caso, valerá única e exclusivamente a regra de renegociação amigável do valor do novo aluguel mensal que vigorará a partir o 4º (quarto) ano de vigência do presente contrato, ou seja, a partir de 01.11.2021, desde já pré-definida de mútuo e comum acordo entre as Partes nos termos do item 3.1.4. acima.

3.1.6. A renúncia das Partes ao direito de ação revisional de aluguel valerá única e exclusivamente para os primeiros 36 (trinta e seis) meses de vigência do contrato. De toda forma, as Partes somente poderão pedir a revisão judicial do aluguel a partir de 01.11.2024, ou seja, depois de 3 (três) anos a contar da data da entrada em vigor do novo aluguel mensal definido de acordo com o ajuste negocial realizado pelas Partes no item 3.1.4., data definida pelas Partes para fins da entrada em vigor do acordo previsto no item 3.1.4., nos termos e condições do Artigo 19 da Lei 8.245/91.

3.2. Além do aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** deverá igualmente pagar todos os encargos e despesas do **IMÓVEL**, na data dos respectivos vencimentos, durante toda vigência da presente locação e enquanto estiver ocupando o referido bem, incluindo-se, mas não se limitando, aos tributos imobiliários incidentes, às despesas de consumo (água, luz, telefone e gás, entre outras aplicáveis).

3.2.1. O **LOCATÁRIO**, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, obriga-se a enviar os comprovantes de pagamento dos encargos e despesas do **IMÓVEL**, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da respectiva solicitação.

3.2.2. Caso o **IMÓVEL** não possua ligação individual de água, luz, e gás, deverá o **LOCATÁRIO** arcar com as despesas proporcionais à sua utilização, com base no cálculo que será mensalmente apresentado pelo **LOCADOR**.



9



3.3. O **LOCADOR** concede ao **LOCATÁRIO** carência exclusiva relativa ao pagamento do aluguel mensal conforme previsão constante no quando resumo, sendo que todos os demais encargos locatícios deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO** a partir do início do prazo locatício.

3.4. Eventual atraso no pagamento do aluguel e dos respectivos encargos e despesas do **IMÓVEL** sujeitará o **LOCATÁRIO** ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado pelo IPCA/IBGE, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na forma prevista neste contato, acrescido ainda de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

IV - PRAZO

4.1. A locação ora ajustada vigorará pelo prazo mencionado no quadro resumo do presente contrato, finda a qual o **IMÓVEL** deverá ser devolvido pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, da mesma forma e nas condições que o recebeu, conforme descrito no **LAUDO DE ENTREGA INICIAL**.

4.1.1. Para fins do disposto no item acima, as partes deverão, com antecedência de 60 (sessenta) dias ao término do prazo da locação ora celebrada, realizar nova vistoria conjunta, atestando por meio de laudo escrito ("**LAUDO DE DEVOLUÇÃO**") as condições em que o **IMÓVEL** se encontrar.

4.1.2. Eventuais ajustes ou reparos necessários identificados pelo **LAUDO DE DEVOLUÇÃO** deverão ser executados pelo **LOCATÁRIO** até o fim do prazo locatício, sob pena de responder pelos alugueis, encargos e demais despesas até que tais intervenções sejam definitivamente concluídas.

V - OBRIGAÇÕES

5.1. São obrigações do **LOCATÁRIO**, sem prejuízo daquelas previstas na Lei 8.245/91 e nas demais cláusulas do presente contrato:

- a) Autorizar a vistoria e visitação do **IMÓVEL**, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis;
- b) Não realizar no **IMÓVEL** quaisquer atividades que possam contaminá-lo ou que possam lhe gerar qualquer tipo de passivo ambiental, responsabilizar-se integralmente perante o **LOCADOR**, perante terceiros e/ou perante as autoridades competentes em caso de descumprimento de tal obrigação, bem como por qualquer tipo de contaminação ou passivo

ambiental causado ao **IMÓVEL** em função das atividades que nele exercerá, ficando ainda obrigado a custear a remediação de tais contaminações ou passivos ambientais, bem como a indenizar ao **LOCADOR** por todas as perdas, danos ou prejuízos advindos de tal descumprimento;

- c) Comunicar imediatamente o **LOCADOR** do recebimento de quaisquer notificações, intimações e citações relacionadas ao **IMÓVEL**;
- d) Responsabilizar-se pela obtenção de todas as licenças e autorizações para exercer suas atividades no **IMÓVEL**, inclusive no que tange ao gerenciamento dos resíduos sólidos por si produzidos, em atendimento à Lei 12.305/10, bem como responsabilizar-se pela baixa, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do término da vigência do contrato, de todas as referidas licenças e autorizações, sob pena de pagar ao **LOCADOR** um multa penal de natureza não compensatória correspondente a 1 (um) aluguel vigente à época, ficando ainda obrigado a indenizar ao **LOCADOR** por todas as perdas, danos ou prejuízos advindos de tal descumprimento;
- e) Manter, durante toda a vigência do contrato, válidas todas licenças relativas ao **IMÓVEL**, tal como, mas não limitado a Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros válidos e em pleno vigor, apresentando ao **LOCADOR**, por ocasião do término ou encerramento do contrato, cópia das referidas licenças integralmente válidas e em pleno vigor.
- f) Manter o **IMÓVEL** em perfeito estado de conservação e limpeza, com todos os aparelhos elétricos e hidráulicos eventualmente existentes em bom estado de funcionamento, sendo expressamente proibidas quaisquer alterações e/ou ligações em desacordo com as normas das concessionárias de serviços públicos, realizando todas as intervenções preventivas e corretivas que sejam necessárias para a manutenção do estado de conservação do **IMÓVEL**, apresentando ao **LOCADOR**, semestralmente, relatório comprovando as rotinas de manutenção no **IMÓVEL**, em formato a ser determinado pelo **LOCADOR**;
- g) Satisfazer as exigências das autoridades Federais, Estaduais e Municipais;
- h) Indenizar o **LOCADOR** e terceiros por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que vier a causar em decorrência da ocupação do **IMÓVEL** e da atividade nele exercida, bem como do descumprimento de qualquer cláusula, termo ou condição deste contrato.



11



5.2. De outro lado, são obrigações do **LOCADOR**, sem prejuízo das demais previstas na Lei 8.245/91 e nas demais cláusulas do presente contrato:

- a) Garantir ao **LOCATÁRIO** o uso manso e pacífico do **IMÓVEL** durante todo o prazo locatício;
- b) Fornecer quitação das parcelas de aluguel e encargos comprovadamente pagos pelo **LOCATÁRIO**, sempre que por este solicitado, não se aplicando, neste caso, o disposto no artigo 322 do Código Civil.

5.3. O **LOCADOR** não terá qualquer responsabilidade pelos bens do **LOCATÁRIO**, de seus funcionários ou de terceiros que estiverem dentro do **IMÓVEL**, não lhe cabendo ônus e/ou responsabilidade em caso de sinistro, danos, roubos ou furtos que venham a ocorrer, devendo o **LOCATÁRIO** contratar e manter válido, durante toda a vigência deste contrato, seguro para cobertura dos seus bens e equipamentos, bem de vida de seus funcionários ou de terceiros que transitem pelo **IMÓVEL**.

VI - SEGURO

6.1. Fica o **LOCATÁRIO** obrigado a contratar seguro patrimonial junto à seguradora de primeira linha, na modalidade risco absoluto, figurando o **LOCADOR** como único beneficiário com valor de indenização suficiente a repor o bem nas condições descritas no **LAUDO DE ENTREGA FINAL**.

6.2. O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento dos prêmios de seguro, o qual deverá prever cobertura contra todo e qualquer risco que possa danificar o **IMÓVEL**, sob pena de arcar diretamente pelos danos decorrentes dos sinistros ocorridos.

6.3. A respectiva apólice securitária deverá vigor durante todo o prazo locatício, cabendo ao **LOCATÁRIO** observar que as competentes renovações deverão ser efetivadas de modo que o **IMÓVEL** permaneça segurado sem qualquer solução de continuidade.

6.3.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a enviar ao **LOCADOR** cópia da apólice inicial ou renovada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do início do prazo locatício ou da respectiva renovação, conforme o caso, sob pena do pagamento de uma multa não compensatória no valor correspondente a 1 (um) aluguel vigente por ocasião da infração.

6.3.2. Para fins da contratação inicial do seguro, as partes atribuem ao **IMÓVEL**, observadas as condições atuais que ele se encontra, conforme descritas no **LAUDO DE ENTREGA FINAL**, excetuado, contudo, o custo



12



do terreno, o custo de reposição no valor de R\$ 25.000.000,00(vinte e cinco milhões de reais).

6.3.3. Para fins das renovações anuais do seguro patrimonial, o **LOCATÁRIO** deverá, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do vencimento da apólice do seguro patrimonial a ser renovada, solicitar ao **LOCADOR**, que, por sua vez, deverá fornecer ao **LOCATÁRIO**, dentro do referido prazo, o valor atualizado do custo de reposição do **IMÓVEL** nas condições descritas no **LAUDO DE ENTREGA FINAL**, excetuado, contudo, o custo do terreno, o qual será obtido por meio dos laudos de avaliação anual do **IMÓVEL** e deverá ser usado pelo **LOCATÁRIO** como valor mínimo de cobertura do seguro a ser renovado.

6.4. Em caso de sinistro parcial ou total, permanecerá o **LOCATÁRIO** obrigado a pagar o aluguel, encargos e demais despesas do **IMÓVEL** até a efetiva reparação ou reconstrução do bem, devendo incluir no seguro a ser contratado cobertura de perda de aluguel correspondente a 12 (doze) meses de aluguel, segundo a qual a seguradora pagará ao **LOCADOR** os aluguéis devidos durante o prazo de regulação do sinistro e reconstrução do **IMÓVEL**.

VII – GARANTIA

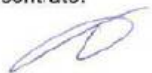
7.1. A **FIADORA** comparece neste contrato e declara sua irrevogável e irretroatável condição de garantidora, como principal pagadora e responsável solidária de todas as obrigações contidas no presente contrato de responsabilidade do **LOCATÁRIO** ("FIANÇA").

7.2. A **FIANÇA** permanecerá vigente durante todo o prazo da locação, até a efetiva devolução e aceitação do **IMÓVEL** pelo **LOCADOR**, ainda que o contrato venha a ser prorrogado por prazo indeterminado.

7.3. A **FIADORA** expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos arts. 366, 827, 837 e 838 do Código Civil e na Lei de Locação (8.245/91).

VIII - CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

8.1. Faculta-se ao **LOCATÁRIO** a possibilidade de ceder, sublocar ou emprestar o **IMÓVEL** objeto da presente locação, desde que o **LOCADOR** expressamente anua à respectiva cessão, sublocação ou empréstimo, ficando o **LOCATÁRIO**, em qualquer caso, como único e integral responsável pelas obrigações assumidas neste contrato.



13



IX - BENFEITORIAS

9.1. Mediante prévia e expressa aprovação do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** poderá executar quaisquer reformas e adaptações no **IMÓVEL**, vedada, desde já, as intervenções de natureza estrutural, assim entendidas aquelas em que haja alteração das fachadas, paredes internas e externas, ou modificação das instalações elétricas, hidráulicas e de incêndio ou ainda aquelas que diminuam a área bruta locável do **IMÓVEL**.

9.1.1. Mesmo que aprovadas, o **LOCADOR**, a seu critério, terá o direito de exigir do **LOCATÁRIO**, às expensas deste, a devolução do **IMÓVEL** no final do prazo locatício nas condições mesmas descritas no **LAUDO DE ENTREGA FINAL**.

9.1.2. Todas as solicitações de reformas e adaptações deverão ser instruídas com a planta arquitetônica das intervenções, acompanhada de anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável, sem prejuízo de outros documentos a serem solicitados pelo **LOCADOR**, a seu critério. A documentação deverá ser encaminhada pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, para análise e posterior liberação do início das obras.

9.1.3. O **LOCATÁRIO** será responsável pela obtenção, perante as autoridades competentes, de todas as autorizações, alvarás ou licenças ou necessárias para a realização das reformas e adaptações do **IMÓVEL**, devendo se abster de iniciar qualquer obra sem as devidas autorizações. Não obstante a responsabilidade pela obtenção das autorizações, alvarás ou licenças necessárias seja do **LOCATÁRIO**, todo pedido de autorização, alvará ou licença deverá ser previamente aprovado por escrito pelo **LOCADOR**.

9.2. Caso o **LOCATÁRIO** execute alguma obra sem a aprovação prévia do **LOCADOR** ou uma obra que de alguma forma dificulte ou cause necessidade de alteração nas aprovações do **IMÓVEL** pré-existent, o **LOCADOR**, sem prejuízo do direito de rescindir o presente contrato, poderá solicitar e, nesse caso, o **LOCATÁRIO** será obrigado a cumprir, às suas expensas, o seguinte:

- a) Regressar imediatamente às condições anteriores à realização da obra;
- b) Custear o ajuste do projeto (ainda que seja do **IMÓVEL** todo), bem como todos os demais custos referentes à necessária nova aprovação/ajuste; e



14



- c) Ressarcir o **LOCADOR** de qualquer dano, despesa ou prejuízo advindo dessa infração, sem prejuízo de arcar com a multa contratual estabelecida na Cláusula X.

9.3. Todas e quaisquer benfeitorias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, sejam úteis ou necessárias, aprovadas ou não pelo **LOCADOR**, não serão indenizáveis tampouco ensejarão o direito de retenção do **IMÓVEL** pelo **LOCATÁRIO**, e serão incorporadas ao **IMÓVEL**, ou deverão ser removidas pelo **LOCATÁRIO**, a critério de **LOCADOR**.

X – RESCISÃO E PENALIDADES

10.1. O presente contrato poderá ser rescindido pelas partes em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações ora pactuadas, não solucionado no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento notificação enviada pela parte lesada à parte infratora.

10.1.1. No caso de infração a qualquer das cláusulas e disposições previstas neste contrato, a parte lesada, independentemente da possibilidade de rescisão contratual e dos eventuais alugueis, encargos e demais despesas, vencidos ou a vencer até a desocupação do **IMÓVEL**, poderá exigir da parte infratora uma multa equivalente a 3 (três) meses do aluguel vigente à época.

10.1.2. A penalidade definida no subitem acima será devida sem prejuízo dos acréscimos previstos no caso de atraso no pagamento dos alugueis, encargos e demais despesas estabelecidas na *Cláusula III* supra, bem como de indenização suplementar caso o prejuízo exceda o valor da cláusula penal.

10.2. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir a presente locação a qualquer tempo, desde que denuncie o presente contrato ao **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 06 (seis) meses da data em que pretende efetuar a devolução o **IMÓVEL**.

10.2.1. Na hipótese acima, o **LOCATÁRIO** deverá pagar ao **LOCADOR**, além dos alugueis, encargos e despesas devidos até a efetiva desocupação do **IMÓVEL**, uma multa equivalente a 3 (três) meses do aluguel vigente à época, respeitada a proporção prevista no artigo 4º da Lei 8.245/91;

10.2.2. Durante o período de antecedência mínimo de 06 (seis) meses acima indicado, o **LOCATÁRIO** permanecerá responsável pelo



15



pagamento do aluguel e encargos correspondentes, mesmo que já tenha desocupado o **IMÓVEL**.

10.3. O presente Contrato poderá ser rescindido pelo **LOCADOR**, sem que seja devida qualquer indenização ou compensação de qualquer espécie ao **LOCATÁRIO**, nas hipóteses de: (i) interdição do imóvel pelo Poder Público; (ii) impossibilidade de continuidade da locação em razão de caso fortuito ou força maior; (iii) danos ao **IMÓVEL** não causados em todo ou em parte pelo **LOCATÁRIO** que tornem inviável a continuidade do exercício de atividades comerciais ou que comprometam a segurança do seu uso; (iv) perda de licença para o exercício da atividade pelo **LOCATÁRIO**.

10.4. Na eventualidade de vir a ser decretada a falência ou, caso seja aprovada o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial do **LOCATÁRIO**, e, neste último caso, desde que os aluguéis mensais deixem de ser pagos normalmente, o presente contrato resolver-se-á imediatamente, independentemente de qualquer aviso ou comunicação, ficando o **LOCADOR** desde logo autorizado a reintegrar-se na posse do **IMÓVEL**.

10.5. Nas hipóteses de rescisão previstas nas Cláusulas 10.3 (iv) e 10.4, será devida pelo **LOCATÁRIO** a multa rescisória estabelecida na Cláusula 10.2.1 acima.

10.6. Qualquer que seja o motivo do término da locação, o **LOCATÁRIO** deverá repor o **IMÓVEL** nas condições que o recebeu, podendo o **LOCADOR**, caso os reparos e as intervenções não sejam executadas em 30 (trinta) dias após a desocupação do **IMÓVEL**, custear as ações necessárias para a reposição do bem, cobrando o valor e correspondente do **LOCATÁRIO**, atualizado pelo IGP-M (FGV), acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e somado a uma multa de 10% (dez por cento) da quantia comprovadamente despendida.

XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Em caso de desapropriação total ou parcial do **IMÓVEL**, o presente contrato permanecerá vigente até que o poder expropriante seja efetivamente imitado na posse do bem, após o que a locação ora ajustada será resolvida de pleno direito, por perda de seu objeto, ressalvadas as obrigações incorridas pelas partes até tal ocasião.

11.2. Na hipótese de o **LOCATÁRIO** abandonar o **IMÓVEL** durante a vigência da presente locação, o **LOCADOR** poderá retomar a posse do bem, independentemente de qualquer ação ou medida judicial.



16



11.3. O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

11.4. Qualquer alteração ou modificação ao presente contrato só será válida e vinculante para as partes se for efetuada por escrito, através de aditamento firmado por todos os contratantes.

11.5. Todos os títulos das cláusulas e outras divisões do presente contrato e seus anexos, são usados somente como referência e, portanto, não afetarão o conteúdo dos mesmos, cuja interpretação será feita de acordo com a intenção das partes.

11.6. Qualquer tolerância em relação a qualquer disposição do presente contrato será considerada mera liberalidade não importando em novação de obrigação, cujo cumprimento continuará exigível a qualquer tempo, em todos os seus termos.

11.7. A declaração irrecorrível, por juízo competente, de nulidade de qualquer previsão do presente contrato não afetará as demais cláusulas e condições, que continuarão em pleno vigor e efeito, para todos os fins de direito, devendo, neste caso, as partes negociar de boa-fé os novos termos da disposição anulada, que, na medida do possível, deverão refletir ao máximo a intenção original aqui expressa, para restaurar a vontade e efeito original desta avença.

11.8. Reconhecem as partes que presente instrumento contém plena eficácia executiva e reveste-se das características próprias de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil.

11.9. Todas as notificações, citações e demais comunicações deverão ser encaminhadas pelas respectivas partes através de correspondência com aviso de recebimento, nos endereços constantes do quadro resumo acima, cujas eventuais alterações deverão ser informadas de imediato de parte a parte, ficando autorizada a citação, intimação ou notificação das partes nos termos do artigo 58 da Lei 8.245/91.

11.9.1. **O LOCATÁRIO, a FIADORA e seus representantes**, desde já, nomeiam-se mutuamente procuradores uns dos outros para recebimento de notificações, citações e demais comunicações relativas à locação ora ajustada.

11.10. Este contrato supera toda e qualquer tratativa ou negociação anterior que possa ter havido entre as partes, sendo certo que é o único documento apto a regular a locação do **IMÓVEL** objeto desta avença.



17



11.11. Em caso de cobrança judicial de aluguéis, encargos e demais despesas, vencidas e não pagas, o **LOCATÁRIO** será obrigado a arcar com honorários advocatícios do **LOCADOR**, na ordem de 20% (vinte por cento) do valor do débito em aberto, e ressarcir as eventuais custas e demais gastos despendidos para a cobrança do montante inadimplido.

XI - PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA

12.1. Exclusivamente na hipótese de alienação do **IMÓVEL** e/ou do **EMPREENDIMENTO** a quaisquer veículos de investimentos constituídos, investidos, administrados e/ou geridos por qualquer um das empresas do grupo econômica da TRX Holding Investimentos e Participações S.A. e/ou da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., o **LOCATÁRIO** desde já renuncia ao direito de preferência na aquisição do bem, nas mesmas e exatas condições do eventual interessado, nos termos do artigo 33 da Lei 8.245/91, ficando consignado que o **LOCATÁRIO** tem ciência da possibilidade do **LOCADOR** alienar o **IMÓVEL** e/ou o **EMPREENDIMENTO** a terceiros.

12.2. Na hipótese de alienação do **IMÓVEL** e/ou do **EMPREENDIMENTO** a terceiros, excluídos os na cláusula 12.1 acima nomeados, o **LOCATÁRIO** terá direito de preferência na aquisição do bem, nas mesmas e exatas condições do eventual interessado, nos termos do artigo 33 da Lei 8.245/91, ficando consignado que o **LOCATÁRIO** tem ciência da possibilidade do **LOCADOR** alienar o **EMPREENDIMENTO** a terceiros, incluindo o **IMÓVEL** objeto da presente locação.

12.3. Sendo o **IMÓVEL** alienado a terceiros durante o prazo locatício definido neste contrato, a locação ora celebrada permanecerá integralmente vigente, em todos seus termos, devendo o **LOCATÁRIO**, para tanto, registrar o presente instrumento junto à matrícula do bem, às suas expensas.

12.4. Ao término da presente locação, obriga-se o **LOCATÁRIO** a proceder a baixa do registro mencionado no item 12.2 acima, sob pena de responder judicialmente pelo inadimplemento de tal obrigação de fazer.

XIII - FORO

13.1. Elegem as partes o Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ como competente para dirimir quaisquer dúvidas e controvérsias oriundas do presente contrato, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



18



E assim, por estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 01 de novembro de 2018.

Paulo Lucio Bonifacio Pires
LOCADOR

João Paulo Bonifacio
LOCATÁRIO

João Paulo Bonifacio
FIADORA

Testemunhas:

1. *Ralph Biundo Annicchino*
Nome: *Ralph Biundo Annicchino*
RG: RG 29315019-9
CPF/MF: CPF 214437558-50

2. *João Paulo Bonifacio*
Nome: *João Paulo Bonifacio*
RG: RG 29315019-9
CPF/MF: CPF 214437558-50

280 OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DA CAPITAL
TITULAR: RAFAEL CAVALCANTE CRUZ
AV. RIO BRANCO 166, SALA 3010 CENTRO - 3559-2028
Reconheço a(s) firma(s) por Autenticidade: *Paulo Lucio Bonifacio Pires*
PAULO LUCIO BONIFACIO PIRES
RIO DE JANEIRO, 01/11/2018. Valor: 7,00 Escalvante
Em test. da verdade. Conf. 318990 S: 153-RJ
PITTER JORDAO DA SILVA
EQUK 65847 XOT https://www3.tjrj Jus.br/sitepublico

280 OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DA CAPITAL
TITULAR: RAFAEL CAVALCANTE CRUZ
AV. RIO BRANCO 166, SALA 3010 CENTRO - 3559-2028
Reconheço a(s) firma(s) por Autenticidade: *João Paulo Bonifacio Pires*
JOAO PAULO SCARES BONIFACIO PIRES
RIO DE JANEIRO, 01/11/2018. Valor: 7,00 Escalvante
Em test. da verdade. Conf. 318990 S: 153-RJ
PITTER JORDAO DA SILVA
EQUK 65851 THL https://www3.tjrj Jus.br/sitepublico

182 Ofício de Notas - Titular Luis Victoriano Vieira
Av. das Americas 700, 81 B L: 211 8.5.0 e 1 - 23 - Tel. 2493-1111
Reconheço por semelhança a(s) firma(s): RAFAEL CAVALCANTE CRUZ
5/55-ECU/44285-KKC, ALAN RUSSO NAIMAN-442/32-E7F3-442-AC1, 8-
Rio de Janeiro, 9 de Novembro de 2018 as 11:53:11
Em Testemunho
SIRONE FERNANDES DE SANTANA BITENCOURT - Autorizado - ECU
Firma 3,11 e FET 1,18 e Função 1,13 e R4,15,24
EQU/44285 XIC ECU/44286 NNB Consulte em https://www3.tjrj Jus.br/sitepublico

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado,

TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.839.593/0001-09, neste ato representado por seu administrador **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita sob o CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-100, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, neste ato designado simplesmente como **LOCADOR**,

e, do outro lado,

SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.628.825/0001-87, com sede na Alameda São Boaventura, nº 905, Rua São Januário, nº 125, Fonseca, Niterói/RJ, CEP 24.130-0001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominado simplesmente como **LOCATÁRIO**,

Com interveniência anuência de

JC EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.343.841/0001-06, com sede na Avenida Presidente Antônio Carlos, nº 615, Sala 1302, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20020-010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **FIADORA**,

em conjunto doravante denominadas simplesmente **Parte**, quando referidas isoladamente ou **Partes** quando referidas em conjunto,

Considerando que,

Em 01.11.2018, as Partes celebraram o **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL ("Contrato")**, tendo por objeto a locação da Área de 14.922,28m² (quatorze mil, novecentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e oito centímetros quadrados), inserida no galpão integrante do empreendimento "TRX DUTRA/RJ", localizado na Estrada Rio D'Ouro, nº 800, Município de Pavuna/RJ ("Imóvel"), podendo referida área aumentar, nos termos e condições da Cláusula I e seus subitens do Contrato,

As Partes, em conjunto com os agentes intermediadores da referida locação, renegociaram a forma de pagamento da **COMISSÃO DE CORRETAGEM** prevista no **QUADRO RESUMO** do Contrato,

É interesse das Partes alterar o QUADRO RESUMO do Contrato, para nele refletir as novas condições acordadas acerca do pagamento da COMISSÃO DE CORRETAGEM,

RESOLVEM, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente **PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL** ("Primeiro Aditivo"), de modo a retificar e em seguida ratificar o Contrato, de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições:

I – RETIFICAÇÃO

1.1. As Partes, de mútuo e comum acordo, livres de quaisquer erro, dolo, vício, coação ou fraude, acordam em alterar o QUADRO RESUMO do Contrato, o qual passará a vigorar, com efeitos retroativamente à data de assinatura do Contrato, com os seguintes termos e condições:

QUADRO RESUMO

LOCADOR: TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.839.593/0001-09, neste ato representado por seu administrador **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita sob o CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-100, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social.

LOCATÁRIO: SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.628.825/0001-67, com sede na Alameda São Boaventura, nº 905, Rua São Januário, nº 125, Fonseca, Niterói/RJ, CEP 24.130-0001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

FIADORA: JC EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.343.841/0001-06, com sede na Avenida Presidente Antônio Carlos, nº 615, Sala 1302, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20020-010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

IMÓVEL: Área de 14.922,28m² (quatorze mil, novecentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e oito centímetros quadrados), inserida no galpão integrante do empreendimento "TRX DUTRA/RJ", localizado na Estrada Rio D'Ouro, nº 800, Município de Pavuna/RJ podendo referida área aumentar, nos termos e condições da Cláusula I e seus subitens, abaixo.



2

3 D
O ACE
BEIDA
10/11
10/11
VA A

PRAZO: 120 (cento e vinte) meses, com início em 01.11.2018 e término em 31.10.2028.

ALUGUEL: O valor do aluguel mensal inicial será de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), observada a regra de renegociação comercial do aluguel pré-determinada e prevista na Cláusula III e seus subitens, abaixo.

CARÊNCIA: O **LOCADOR** concederá, por mera liberalidade, a carência no pagamento dos aluguéis nos primeiros 04 (quatro) meses de locação, ou seja, o pagamento do primeiro aluguel deverá ser efetuado em abril de 2019, relativo ao mês de março de 2019. O **IPU** e quaisquer outros impostos, taxas e contas de consumo serão pagos normalmente pelo **LOCATÁRIO** durante o período de carência. Caso o **LOCATÁRIO** venha a rescindir ou dar causa à rescisão do presente contrato nos primeiros 36 (trinta e seis) meses de vigência, ficará obrigado a, além de pagar as multas e demais penalidades rescisórias previstas neste instrumento, pagar ao **LOCADOR** os aluguéis correspondentes aos 4 (quatro) meses de carência usufruída nos termos deste item.

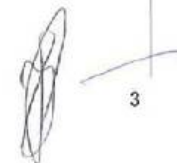
PAGAMENTO: Os aluguéis serão pagos por meio de transferência eletrônica disponível – TED no Banco Itaú (341), Agência 2001, Conta Corrente: 88493-7, de titularidade do **LOCADOR**.

CORREÇÃO MONETÁRIA: IPCA/IBGE. O valor do aluguel mensal será corrigido anualmente desde a data de início do prazo locatício e independentemente do prazo de carência concedido, pela variação calculada a partir da soma apenas dos números-índices positivos do IPCA/IBGE divulgados no referido período, a qual será aplicada sem prejuízo da regra de renegociação comercial do aluguel pré-determinada e prevista na Cláusula III e seus subitens, abaixo.

VENCIMENTO: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, sendo que o primeiro aluguel será pago no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao término dos 4 (quatro) meses de carência, ou seja, no dia 5 de abril de 2019.

GARANTIA: Fiança

COMISSÃO DE CORRETAGEM: Paga pelo **LOCATÁRIO**, por conta e ordem do **LOCADOR**, após o transcurso do prazo de carência e mediante desconto no valor dos aluguéis mensais devidos ao **LOCADOR** e nas mesmas datas em que tais aluguéis deveriam ser pagos ao **LOCADOR**, da seguinte forma:



3

(a) Valor do 1º Aluguel Devido:

- 50% (cinquenta por cento) à **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n.º 51.718.575/0002-66 ("CBRE"), a título de comissão de corretagem; e
- 50% (cinquenta por cento) ao **LOCADOR**, a título de aluguel.

(b) Valor do 2º Aluguel Devido:

- 25% (vinte e cinco por cento) à **CBRE**, a título de comissão de corretagem;
- 25% (vinte e cinco por cento) à **LOCADORA DE IMÓVEIS PERY LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n.º 42.562.967/0001-07 ("PERY"), a título de comissão de corretagem; e
- 50% (cinquenta por cento) ao **LOCADOR**, a título de aluguel.

(c) Valor do 3º Aluguel Devido:

- 50% (cinquenta por cento) à **PERY**, a título de comissão de corretagem; e
- 50% (cinquenta por cento) ao **LOCADOR**, a título de aluguel.

(d) Valor do 4º Aluguel Devido:

- 50% (cinquenta por cento) à **PERY**, a título de comissão de corretagem; e
- 50% (cinquenta por cento) ao **LOCADOR**, a título de aluguel.

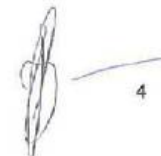
(e) Valor do 5º Aluguel Devido:

- 50% (cinquenta por cento) à **PERY**, a título de comissão de corretagem; e
- 50% (cinquenta por cento) ao **LOCADOR**, a título de aluguel.

(f) Valor do 6º Aluguel Devido:

- 25% (vinte e cinco por cento) à **PERY**, a título de comissão de corretagem; e
- 75% (setenta e cinco por cento) ao **LOCADOR**, a título de aluguel.

II – RATIFICAÇÃO



4

2º ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de administrador, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA**, atual denominação do TRX REALTY LOGISTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 20.680.775/0001-62, regido pelas disposições contidas em seu Regulamento, pela Lei n.º 8.568/1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472/2008 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, doravante denominado "**LOCADOR**";

SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELL empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.628.825/0001-67, com sede na Alameda São Boaventura, n.º 905, Rua São Januário, n.º 125, Fonseca, Niterói/RJ, CEP 24.130-0001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social "**LOCATÁRIA**"; e

JC EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 14.343.841/0001-06, com sede na Avenida Presidente Antônio Carlos, n.º 615, Sala 1302, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20020-010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social "**FIADORA**"; e

sendo LOCADOR, LOCATÁRIO e FIADORA doravante designados em conjunto como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**";

CONSIDERANDO que:

- (i) Em 01 de novembro de 2018 as Partes assinaram Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, aditado em 28 de novembro de 2018, tendo como objeto a locação de um Galpão situado na Estrada Rio D'Ouro, n.º 800, Município de Pavuna/RJ, com área total edificada de 14.922,28 m² (nove mil, setecentos e noventa e três metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados), registrada na matrícula n.º 2.0734 do Cartório de Registro de Imóveis do 8º Ofício Comarca da Capital / RJ ("**IMÓVEL**");
- (ii) Em 13 de junho de 2019 foi deliberado, em Assembleia Geral de Cotistas do LOCADOR a substituição de sua Administradora, e em 19 de outubro foi deliberado a alteração de sua razão social

Página 1 de 4 do

2º Aditamento ao Contrato de locação de imóveis para fins não residenciais firmado entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA e SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELL



DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1

(iii) Em 11 de março de 2020 a Organização Mundial da Saúde decretou estado de Pandemia, em razão da propagação do novo coronavírus. No final do mês de março/2020, foi declarado estado de emergência em diversos estados brasileiros, sendo impostas restrições de circulação e fechamento de estabelecimentos comerciais de itens não essenciais;

ISTO POSTO, resolvem as Partes aditar o Contrato de Locação, especialmente para contemplar as considerações acima, nos seguintes termos:

CLÁUSULA I – PREÂMBULO

1.1. Em razão do quanto disposto no considerando “ii” acima, as Partes desejam aditar o preâmbulo do Contrato, para fazer constar a correta qualificação do LOCADOR, passando a ter a seguinte redação:

“Pelo Presente Instrumento Particular

(i) De um lado, na qualidade de LOCADOR, BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.839.593/0001-09, neste ato representado por sua administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23; e

(ii) De outro como LOCATÁRIA, SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.628.825/0001-67, com sede na Alameda São Boaventura, nº 905, Rua São Januário, nº 125, Fonseca, Niterói/RJ, CEP 24.130-0001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social; e

(iii) Como FIADORA, JC EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.343.841/0001-06, com sede na Avenida Presidente Antônio Carlos, nº 615, Sala 1302, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20020-010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social”

CLÁUSULA II – FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Em razão da troca de administradora do LOCADOR, conforme disposto no considerando “ii”, as Partes desejam aditar a forma de pagamento a aluguel mensal, que deverá na forma abaixo indicada:

Página 2 de 4 do
2º Aditamento ao Contrato de locação de imóveis para fins não residenciais firmado entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA e SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI.



DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1

FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO: Os alugueis serão pagos por meio de transferência eletrônica disponível – TED – Banco BTG Pactual S.A., agência 001, Conta Corrente nº 203272-7, de titularidade do **LOCADOR**.

CLÁUSULA III – DO VALOR DO ALUGUEL E AJUSTES EM FUNÇÃO DA PANDEMIA 2020

3.1. As Partes reconhecem que o valor de aluguel mensal atualizado e vigente na presente data é de R\$ 174.204,95 (Cento e setenta e quatro mil, duzentos e quatro reais e noventa e cinco centavos) “Valor de Aluguel Mensal”.

3.2. Não obstante o disposto acima, o **LOCADOR**, atendendo à solicitação da **LOCATÁRIA** decorrente da pandemia do COVID-19, concede neste ato, o desconto o do valor de R\$ 43.551,24 (quarenta e três mil, quinhentos e cinquenta e um reais e vinte e quatro centavos) correspondente a 25% sobre o Valor de Aluguel Mensal, pelo período de 02 (dois) meses, contados a partir de 01 de abril de 2020 que perdurará até 31 de maio de 2020.

3.2.1. As Partes reconhecem que, ao longo dos próximos 09 (nove) meses, deverão negociar, levando-se em conta a boa-fé e o equilíbrio contratual, a necessidade de devolução ou não pela **LOCATÁRIA** do valor do desconto dado pelo **LOCADOR**.

3.3. O desconto será concedido tão somente no aluguel dos meses referência abril e maio de 2020.

3.4. As Partes também acordam que permanecem inalteradas as disposições contratuais referentes ao reajuste do aluguel no Contrato de Locação.

CLÁUSULA IV – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes declaram-se cientes e concordam expressamente com o presente instrumento, ratificando todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Locação não expressamente alteradas neste instrumento, especialmente, mas não se limitando, às garantias instituídas.

4.2. As Partes declaram que o presente instrumento faz parte integrante e inseparável do Contrato de Locação, não constituindo, de qualquer forma, novação ou renúncia a qualquer direito das Partes.

4.3. As Partes desde já acordam, que o presente Contrato, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, caso em que todos os signatários deverão assinar pela plataforma a ser disponibilizada pelo **LOCADOR**, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

4.4. Fica eleito o Foro do local do Imóvel para que nele sejam dirimidas todas e quaisquer

Página 3 de 4 do
2º Aditamento ao Contrato de locação de imóveis para fins não residenciais firmado entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA e SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI.



DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1

questões, dúvidas ou pendências oriundas do presente instrumento.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

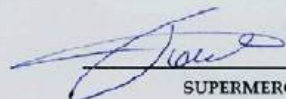
São Paulo, 28 de abril de 2020.

LOCADOR:

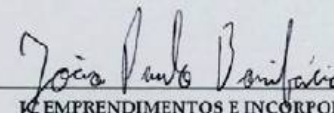


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA por seu
administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

LOCATÁRIA:


SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI

FIADORA


JOÃO PAULO BONIFÁCIO
EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG/órgão expedidor:

CPF/MF:

2. _____

Nome:

RG/órgão expedidor:

CPF/MF:

Página 4 de 4 do

2º Aditamento ao Contrato de locação de imóveis para fins não residenciais firmado entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA e SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI



DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1

3º ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA**, atual denominação do **TRX REALTY LOGISTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 20.680.775/0001-62, regido pelas disposições contidas em seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668/1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472/2008 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, doravante denominado "**LOCADOR**";

SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.628.825/0001-67, com sede na Alameda São Boaventura, n.º 905, Rua São Januário, n.º 125, Fonseca, Niterói/RJ, CEP 24.130-0001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social "**LOCATÁRIA**"; e

JC EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 14.343.841/0001-06, com sede na Avenida Presidente Antônio Carlos, n.º 615, Sala 1302, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20020-010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social "**FIADORA**"; e

sendo **LOCADOR**, **LOCATÁRIO** e **FIADORA** doravante designados em conjunto como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**";

CONSIDERANDO que:

- (i) Em 01 de novembro de 2018 as Partes assinaram Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, aditado em 28 de novembro de 2018 e em 28 de Abril de 2020, tendo como objeto a locação de um Galpão situado na Estrada Rio D'Ouro, n.º 800, Município de Pavuna/RJ, com área total edificada de 14.922,28 m² (quatorze mil e novecentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e oito centímetros quadrados), registrada na matrícula n.º 2.0734 do Cartório de Registro de Imóveis do 8º Ofício Comarca da Capital / RJ ("**IMÓVEL**");
- (ii) As Partes desejam regular a concessão de novo desconto no valor do aluguel, bem como novas bases comerciais ao Contrato;



Página 1 de 2 do

3º Aditamento ao Contrato de locação de imóveis para fins não residenciais firmado entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA e SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI.

ISTO POSTO, resolvem as Partes aditar o Contrato de Locação, especialmente para contemplar as considerações acima, nos seguintes termos:

CLÁUSULA I – DESCONTO

1.1. As Partes reconhecem que o valor de aluguel mensal atualizado e vigente na presente data é de R\$ 174.204,95 (Cento e setenta e quatro mil, duzentos e quatro reais e noventa e cinco centavos) “Valor de Aluguel Mensal”.

1.2. Não obstante o disposto acima, o LOCADOR, atendendo à solicitação da LOCATÁRIA concede neste ato, o desconto no valor de R\$ 34.841,00 correspondente a 20% sobre o Valor de Aluguel Mensal, pelo período de 03 (três) anos, contados a partir de 01 de junho de 2020 que perdurará até 31 de maio de 2023.

1.3. As Partes também acordam que permanecem inalteradas as disposições contratuais referentes ao reajuste do aluguel no Contrato de Locação.

1.4. Caso haja rescisão antecipada do Contrato, por denúncia ou por fato imputável à LOCATÁRIA, no período de 60 (sessenta) meses contados do início da vigência do desconto concedido no item 1.2. acima, será devido pela LOCATÁRIA, além da multa por rescisão antecipada prevista na cláusula 10.2.1 do Contrato, a devolução dos valores concedidos a título de desconto, de forma integral, devidamente atualizado pelo índice do Contrato.

1.5. Na hipótese de rescisão antecipada do presente Contrato, por denúncia ou fato imputável a LOCATÁRIA, após o período de 60 (sessenta) meses contados do início da vigência do desconto concedido no item 2.1 do presente aditivo, a LOCATÁRIA ficará liberada para todos os fins de direito da devolução/restituição dos valores concedidos a título de desconto, sendo exigível apenas a multa por rescisão antecipada prevista na cláusula 10.2.1, agora alterada, por força do presente 3º Aditivo

CLÁUSULA II – MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA

2.1. Ainda, resolvem as partes alterar a multa por rescisão antecipada pela LOCATÁRIA, passando a cláusula 10.2.1 a vigorar com a seguinte redação

“10.2.1. Na hipótese acima, o LOCATÁRIO deverá pagar ao LOCADOR, além dos aluguéis, encargos, despesas e eventuais devoluções de descontos concedidos durante a vigência da locação, multa por rescisão antecipada no valor equivalente à 06 (seis) meses de aluguel vigente à época, respeitada a proporção prevista no artigo 4º da Lei 8.245/91”

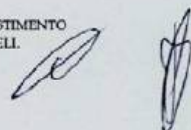
CLÁUSULA III – REVISIONAL

3.1. Por fim, resolvem as Partes excluir o mecanismo de revisão de aluguel pactuado na cláusula 3.4.1. do Contrato, ficando ajustado que, quando do momento da revisão do valor de aluguel, conforme previsto em Lei, as partes negociarão de boa-fé e emvidarão seus maiores esforços



Página 2 de 2 do

3º Aditamento ao Contrato de locação de imóveis para fins não residenciais firmado entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA e SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI.



DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1



para adequar o valor de aluguel ao valor de mercado.

CLÁUSULA IV – DISPOSIÇÕES GERAIS

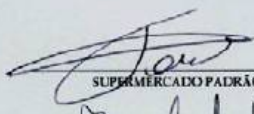
- 4.1. As Partes declaram-se cientes e concordam expressamente com o presente instrumento, ratificando todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Locação não expressamente alteradas neste instrumento, especialmente, mas não se limitando, às garantias instituídas.
- 4.2. As Partes declaram que o presente instrumento faz parte integrante e inseparável do Contrato de Locação, não constituindo, de qualquer forma, novação ou renúncia a qualquer direito das Partes.
- 4.3. As Partes desde já acordam, que o presente Contrato, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, caso em que todos os signatários deverão assinar pela plataforma a ser disponibilizada pelo LOCADOR, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.
- 4.4. Fica eleito o Foro do local do Imóvel para que nele sejam dirimidas todas e quaisquer questões, dúvidas ou pendências oriundas do presente instrumento.

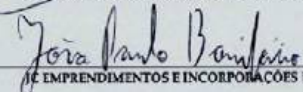
E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 12 de junho de 2020

LOCADOR:  **Luiz Claudio Correa Groff**
Procurador

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. - BTVM

LOCATÁRIA:  **Jora Paulo Bonifácio**
SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI

FIADORA:  **Jora Paulo Bonifácio**
DE EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA

Testemunhas:

1. _____	2. _____
Nome:	Nome:
RG/órgão expedidor:	RG/órgão expedidor:
CPF/ME:	CPF/ME:



Página 3 de 3 do

3º Aditamento ao Contrato de locação de imóveis para fins não residenciais firmado entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA e SUPERMERCADO PADRÃO DO FONSECA EIRELI.

DocuSign Envelope ID: 55331BDA-E7F3-4C1C-A62D-4DF979402AC1

1º TABELÃO DE NOTAS DA COMARCA DA CAPITAL
Mirlan da Silva Arbex - Tabela Designada

ELABORADO POR SEMELHANÇA 2 ALFABETOS COM VALOR ECONOMICO DE
 JULIANA NASCIMENTO FOLDAN*****
 LUIZ CLAUDIO CORREA GROSS*****
 SAO PAULO, 03 DE JULHO DE 2019

Escrevente: ALEXANDRE MARZOLI
 Custas: R\$ 19,70 - Selo(s): 1087716005-AA, 1087716006-AA
 Carimbo: 26/9742 - Operador: Alexandre

Mirlan da Silva Arbex - PORE 00/2019 CGJ
 Rua das Palmeiras, nº 303 - Santa Cecília - São Paulo / SP - Fone: (011) 3650-0720

1087716005
 1087716006

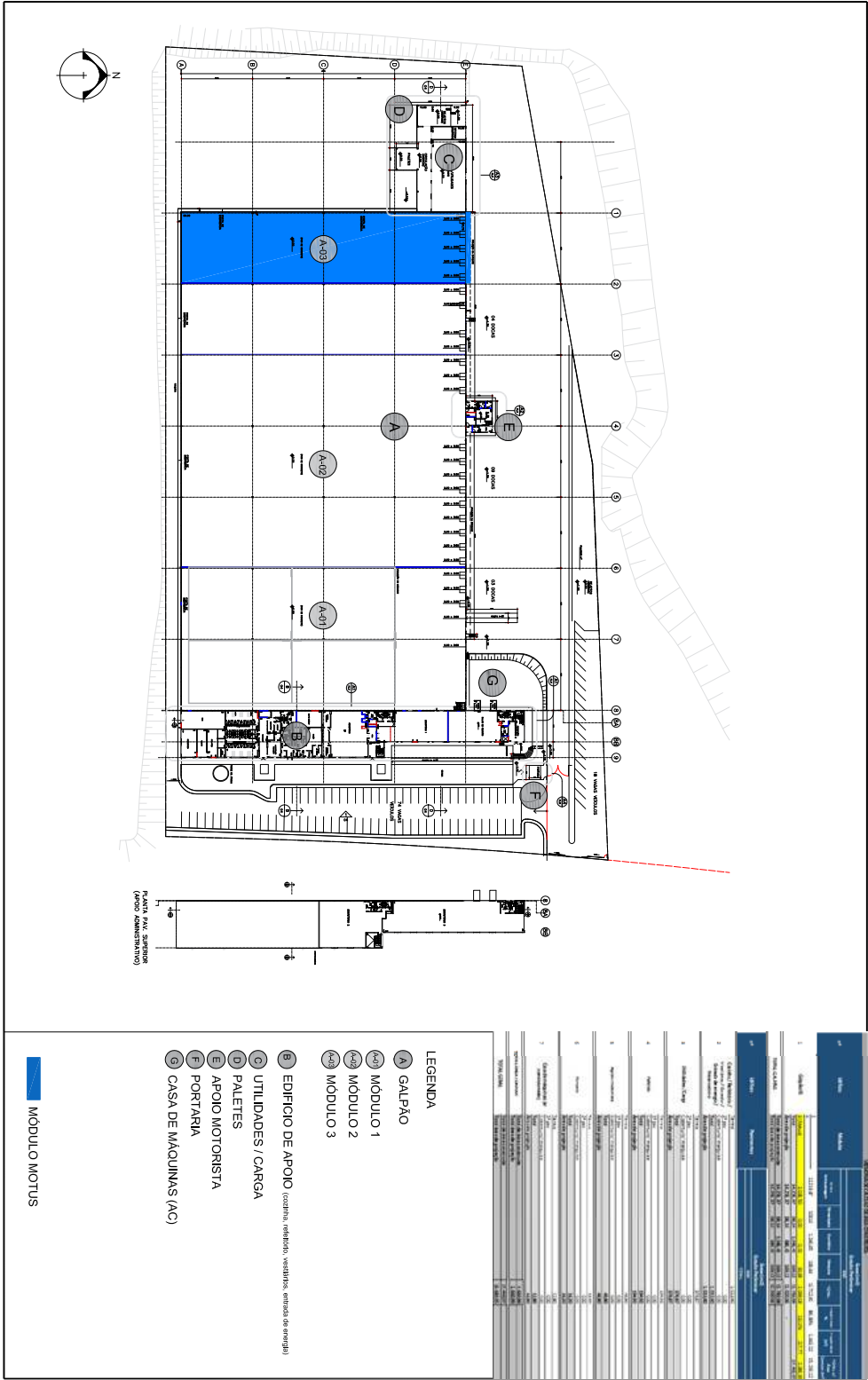
1087716005
 1087716006



IMÓVEL PAVUNA
AUTO ESTRADA RIO DOURO LOTE 2 - PAL. N° 31.683 E 33.840 - RIO DE JANEIRO

QUADRO DE ÁREAS - ALTERAÇÕES
05/01/18 S/ ESCALA

01 / 01



Laudo de Avaliação

Galpão Resende
Rua Projetada, 301, Polo Industrial
Resende / RJ

Mogno Capital

Ref.: 21_31795_1_Rev01

Abril de 2021



São Paulo, 13 de maio de 2021

Mogno Capital

Av. Brg. Faria Lima, 2601 - 3º andar - Itaim - São Paulo, SP

A/C

Thaís Cshunderlick

***REF: Galpão logístico localizado na Rua
Projetada, 301 - Polo Industrial, Resende / RJ.***

Atendendo à solicitação do MOGNO CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda na data-base abril de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	17
6. METODOLOGIA EMPREGADA	22
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	24
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	24
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	27
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	31
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	32
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	36
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	38

SUMÁRIO

INTERESSADO	MOGNO CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Galpão Resende		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão		
OBJETO	Endereço	Rua Projetada, nº 301	
	Bairro	Polo Industrial	
	Cidade/UF	Resende / RJ	
	Área de Terreno	50.000,13 m²	
	Área Construída	23.867,35 m²	
DATA VISTORIA	12/04/2021	DATA BASE	abril-2021
TELEFONE	(24) 98111-4026	ACOMPANHANTE	Gladson Neves Engenheiro

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 73.504.000,00	Setenta E Três Milhões Quinhentos E Quatro Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	32.271 - Cartório do 2º Ofício Serviços Notarial e Registral Resende - RJ
Proprietário:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Área de Terreno:	50.000,13 m²
Área Construída:	23.992,14 m²
Último ato praticado:	AV. 25 - Aditamento do ato R-21 - 16/03/2021
Data da última emissão:	18/11/2019

IPTU

Inscrição Cadastral:	55239
Contribuinte:	LPP III Empreendimentos e Participações S.A.
Área de Terreno:	50.000,13 m²
Área Construída:	23.992,14 m²
Ano de Exercício:	2021
Observação:	Piquete 5

Projeto de Arquitetura

Área de Terreno:	50.000,14 m²
Área Construída:	21.344,55 m²
Data de Emissão:	25/09/2007

Contrato de Locação

Área Construída / Locável:	23.867,35 m²
Data de Início Contrato:	01/01/2018
Valor de Locação:	R\$ 429.612,30
Prazo:	10 anos
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 553.089,40

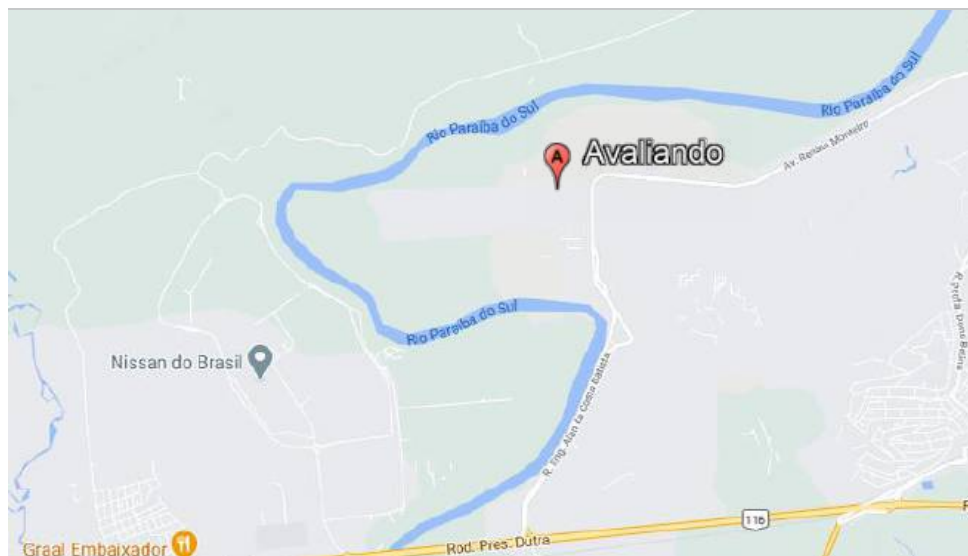
Projeto de incêndio

Área Construída:	23.992,14 m²
Data de Emissão:	14/11/2007

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ 3,2 km da Rodovia Pres. Dutra;
- ✓ 11,3 km do centro de Resende;
- ✓ 14 Km do Aeroporto de Resende.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial e Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Está no polo Industrial da Volkswagen Man Latim América
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial e Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável na região

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



Rua Projetada



Rua Projetada

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



Zoneamento		
Legislação		Lei nº 3.000 de 22 de Janeiro de 2013. Institui o Plano Diretor do Município de Resende / RJ
Zona de Uso - Descrição		MIND – Macrozona Industrial
T.O. (Taxa de Ocupação)		Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	1,0
Gabarito		Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro
Lote Mínimo		Os parâmetros dependerão de um plano de ocupação futuro
Principais Usos Permitidos		Zona reservada às instalações industriais com porte variável e não compatíveis com o uso residencial, que devem estar segregadas devido aos impactos que podem gerar e localizadas em áreas de fácil acesso externo à cidade.
Principais Usos Vetados		Uso não industrial
Outros		-

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

11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)
Matrícula	50.000,13	23.992,14
IPTU	50.000,13	23.992,14
Planta	50.000,14	21.344,55
Contrato de Locação	n/i	23.867,35
Projeto de incêndio	n/i	23.992,14
ADOTADA EM CÁLCULO	50.000,13	23.867,35

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	187,765 m – Rua Engenheiro Alan de Costa Batista
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2 (duas)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construção



Vista área do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	12,00 m no galpão e 2,70m na área administrativa e refeitório
Estrutura	Pilares pré-moldados de concreto
Cobertura	Telha metálica - 2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Placas de Concreto
Fachada	Placas de Concreto
Esquadrias e Vidros	Alumínio - Vidro temperado
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	50 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Galpão	Concreto 6 tf/m ² de carga	Placas de concreto	Laje de concreto impermeabilizada telha metálica
Área privativa dos escritórios	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Modular termoacústico
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Modular termoacústico

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Controle de acesso
	▪ Cerca perimetral de alambrado
	▪ Guarita de pré-cadastramento
	▪ Vigilância 24 hs
Hidráulica	▪ 2 reservatórios metálicos para consumo e combate a incêndio
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores;
	▪ Sprinklers.
	▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformador.
Gerador	▪ 1 gerador movido a diesel.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado central na área administrativa;
Outros	▪ Piso nivelado à laser com capacidade para 6 ton/m ² ;
	▪ Docas elevadas.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Foto Aérea do avaliando



Reservatórios



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Gerador



Pátio de Docas



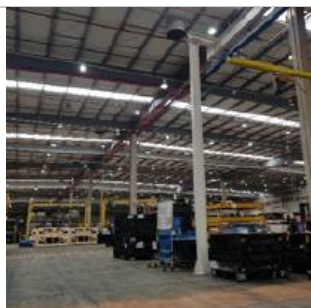
Doca



Galpão - Armazenamento



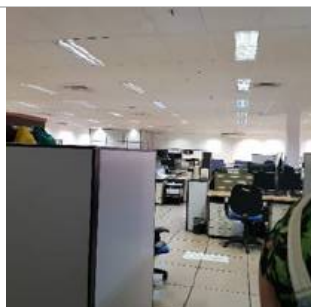
Galpão - Armazenamento



Galpão - Armazenamento



Galpão - Armazenamento



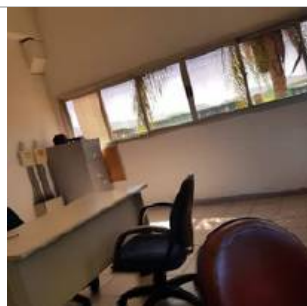
Área Administrativa



Vestiário



Cozinha



Portaria

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Resende / RJ		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	1.113,51 km ²	1.182,30 km ²	1.537,86 km ²
População	119.801 hab.	6.323.037 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 6.417.156,70	R\$ 190.249.042,86	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 53.565,13	R\$ 30.088,24	R\$ 20.241,49
IDH	0,768	0,799	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Médio-Baixa
Demanda	Média	Para Venda	Médio-Baixa
		Vocação	Industrial / Logística

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Bom estado de conservação
- ✓ Área média / configuração do imóvel conforme demanda na região
- ✓ Bom pé direito
- ✓ Estacionamento
- ✓ Boa Localização e Acesso à Rodovia Presidente Dutra, estar localizado dentro do Polo industrial da Volkswagen Man Latin América

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado

Oportunidades:

- ✓ Forte demanda para locação na região
- ✓ Baixa vacância na região

Ameaças:

- ✓ Revenda difícil e limitada a poucos investidores
- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.

MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

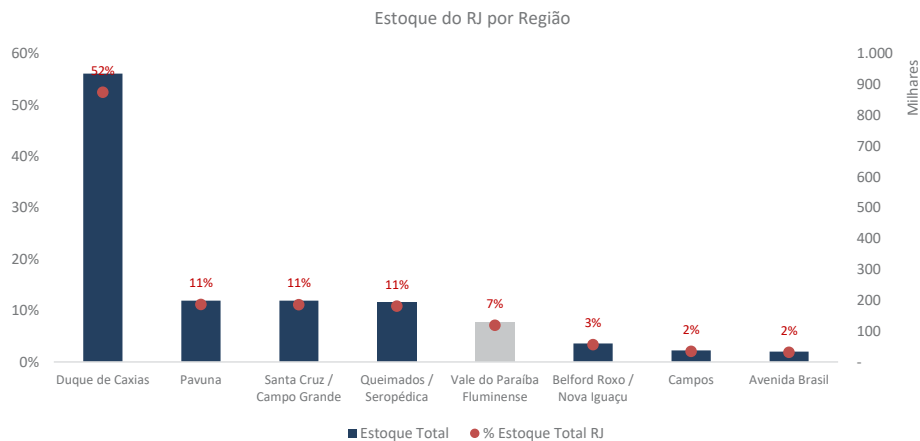
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral em condomínios de galpões industriais e logísticos de classes A+/A por todo o país, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário nestes ativos.

O estado do Rio de Janeiro corresponde ao segundo maior mercado industrial e logístico do país e representa 13% do estoque nacional. Ao todo, são monitorados 16 condomínios industriais e logísticos no estado, sendo 16 A e 12 A+.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base março/2020, referente aos resultados consolidados do 1º trimestre de 2021.

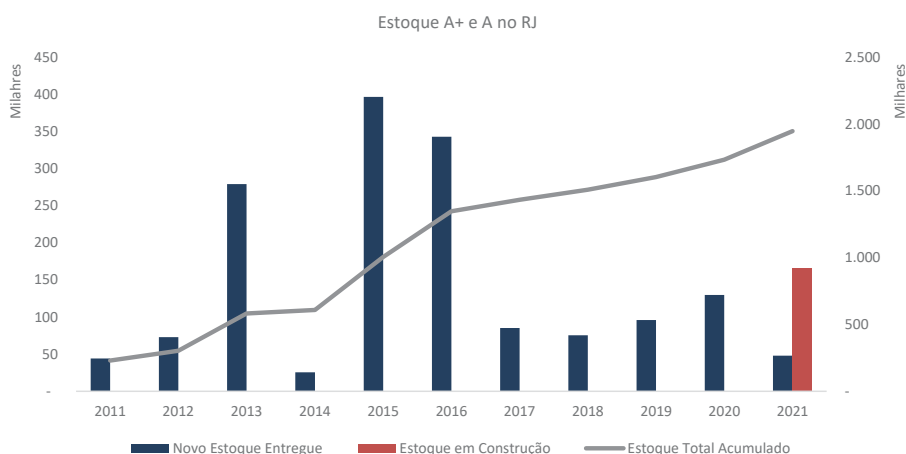
Estoque

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, atualmente o mercado do Rio de Janeiro possui aproximadamente 1,8 milhão m² construídos de condomínios A+/A, conforme classificação utilizada pela Binswanger Brasil, sendo dividido em 8 regiões: Duque de Caxias, Pavuna, Santa Cruz/Campo Grande, Queimados/Seropédica, Vale do Paraíba Fluminense, Belford Roxo/Nova Iguaçu, Campos e Avenida Brasil.



Estoque Em Construção

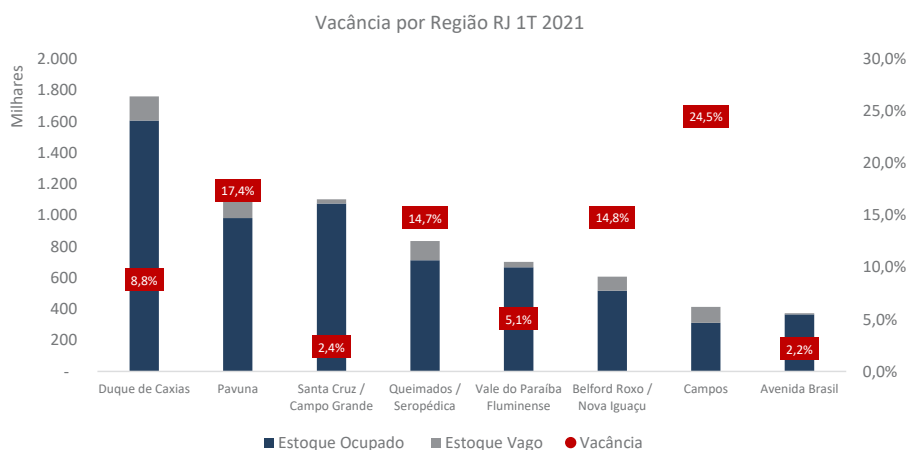
A expectativa é que o estoque do RJ sofra um aumento de 9% até o final de 2022, com a entrega do 166 mil m² atualmente em construção.



Não empreendimentos em construção na região do Vale do Paraíba Fluminense. O estoque em construção no RJ está concentrado em apenas duas regiões; Belford Roxo/Nova Iguaçu com 83% do volume e Santa Cruz/Campo Grande com 17%.

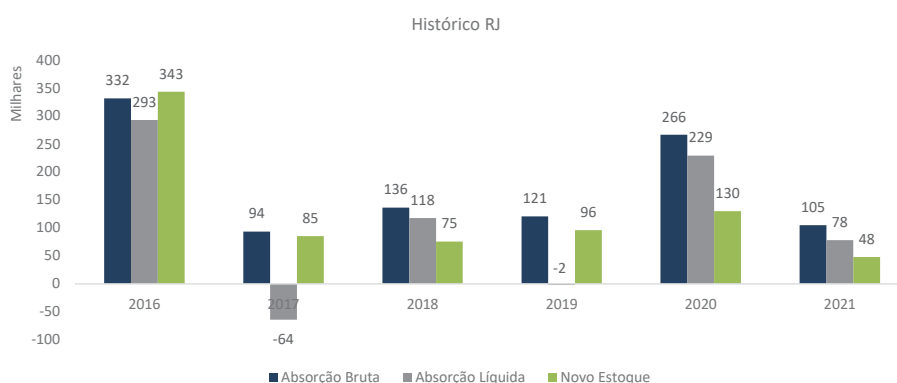
Taxa de Vacância

A taxa de vacância do Rio de Janeiro fechou o 1º trimestre de 2021 em 18,1%, o menor resultado dos últimos cinco anos. A região do Vale do Paraíba Fluminense terminou o primeiro trimestre do ano com apenas 7,5% do seu estoque estava vago ou 9,6 mil m².



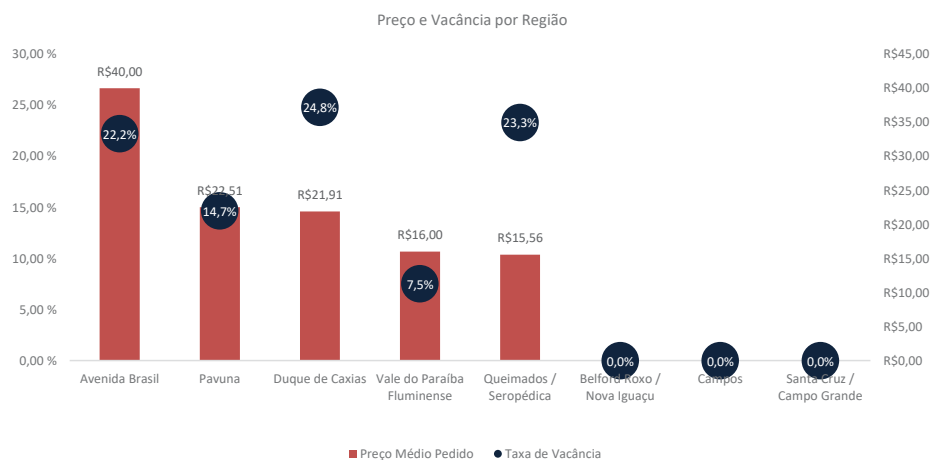
Absorção Líquida

O ano de 2021 no RJ começou com 105 mil m² de absorção bruta e 78 mil m² de absorção líquida, o equivalente a uma queda de 10% no volume de locações em relação ao mesmo período de 2020. O resultado do Vale do Paraíba Fluminense representou apenas 3% do volume locado no RJ no 1T 2021.



Valor de Locação

O valor de locação médio no mercado do RJ no 1T de 2021 é de R\$21,32/m², sendo a região de Avenida Brasil a região com maior preço médio pedido, com R\$40,00/m², e o Queimados/Seropédica como menor, R\$15,56/m². As regiões Belford Roxo/Nova Iguaçu, Campos e Santa Cruz/Campo Grande não apresentaram empreendimentos disponíveis para locação no 1T21.



Detalhe Vale do Paraíba Fluminense

O estoque do Vale do Paraíba Fluminense hoje é o quinto maior para o segmento A+ e A no RJ. Ele é composto apenas por 2 condomínios logísticos, dos quais 1 é considerado Classe A e 1 como Classe A+. Não há empreendimentos em fase de construção na região, porém, 2 projetos estão previstos para serem entregues em 2025 e 2028: Pátria Itatiaia e Log Space com total de 164 mil m².

CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Grande parte dos países de todo o mundo vem adotando medidas de quarentena e “lockdown” quando níveis de contaminação aumentam, na tentativa de preservar o sistema de saúde e garantir atendimento à população enquanto se implanta processo de vacinação e imunização.

Estas medidas vêm impactando diretamente sobre diversos setores da economia, principalmente pelas incertezas geradas e decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade urgente de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. No início da quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação. Por outro lado, atividades relacionadas a *e-commerce* tiveram bom desempenho, com destaque para o setor logístico.

Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

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

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

Fator oferta

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

Fator localização

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

Fator padrão

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

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

Fator aproveitamento

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	17,18	20,21	23,24

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 20,21
A = Área construída	23.867,35 m²
V = Valor Total	R\$ 482.359,14
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 482.000,00

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

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

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Man Latin	01/01/2018	-	31/12/2027	553.089,40	23,17

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos:** R\$20,21/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.

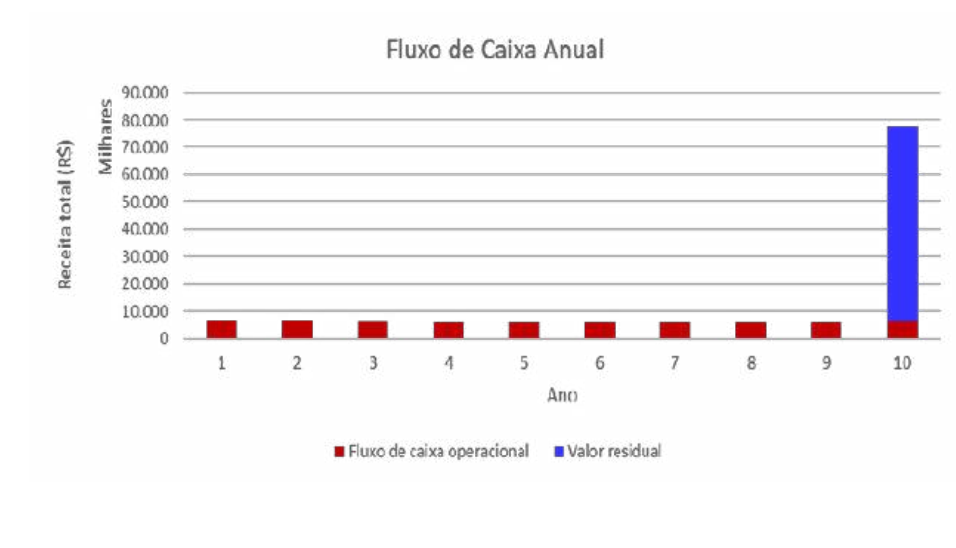
- **Carência inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 15,41/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 0,49/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** este item não foi aplicado.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 73.504.000,00	Setenta E Três Milhões Quinhentos E Quatro Mil Reais

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



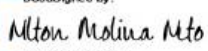
IMAN LATIN											
Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total de receitas		6.637.073	6.637.073	6.392.933	5.904.655	5.904.655	5.964.294	6.103.850	6.144.407	6.144.407	6.206.468
Receita de locação Corrigida		6.637.073	6.637.073	6.392.933	5.904.655	5.904.655	5.964.294	6.103.850	6.144.407	6.144.407	6.206.468
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas		-99.556	-99.556	-95.894	-88.570	-88.570	-89.464	-91.558	-92.166	-92.166	-93.097
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-66.371	-66.371	-63.929	-59.047	-59.047	-59.643	-61.039	-61.444	-61.444	-62.065
Gestão de contratos		-33.185	-33.185	-31.965	-29.523	-29.523	-29.821	-30.519	-30.722	-30.722	-31.032
Receta líquida operacional		6.537.517	6.537.517	6.297.039	5.816.085	5.816.085	5.874.829	6.012.293	6.052.241	6.052.241	6.113.371
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.477.519
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.979.101
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	71.498.418
VPL (Valor Presente Líquido)		-73.504.229									
Fluxo de caixa		6.537.517	6.537.517	6.297.039	5.816.085	5.816.085	5.874.829	6.012.293	6.052.241	6.052.241	77.611.789
Fluxo de caixa acumulado		6.537.517	13.075.033	19.372.073	25.188.158	31.004.243	36.879.072	42.891.365	48.943.606	54.995.847	132.607.636

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 73.504.000,00	Setenta E Três Milhões Quinhentos E Quatro Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

A2378C0355CE46C...
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:

A2076C0355CE46C...
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1


ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas		
			Frete múltiplas	Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)
Aval.	Rua Projetada, nº 301	100	Sim	50.000,13 m²	23.867,35 m²
1	Estr. Resende Riachuelo	90	Não	20.007,79 m²	3.264,00 m²
2	Rodovia Presidente Dutra, Parque Embaixador	90	0,00	20.000,00 m²	10.000,00 m²
3	Polo Industrial, Resende - RJ	90	0,00	25.096,00 m²	4.734,00 m²
4	Polo Industrial, Resende - RJ	95	0,00	26.000,00 m²	22.783,00 m²
5	Rua Dona Josefina	80	0,00	1.970,00 m²	1.970,00 m²

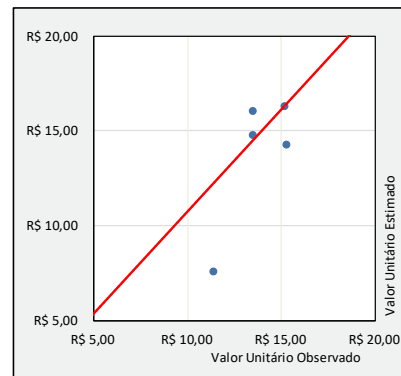
Item	Idade	Vida Útil	Construções		Contato	
			EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	-	-
1	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	TT Dias imobiliária	(24) 99292-6813
2	10 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (-)	Ilán Bezenover	(21) 99584-1518
3	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (-)	Marcelo Raffanini	(11) 3089-7444
4	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (-)	Sr. Denis	(11) 3089-7444
5	25 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão simples	Dezirê Imóveis	(24) 3355-3132

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	3.264,00 m²	R\$ 48.960,00	0,90	R\$ 13,50/m²	1,111	1,294	1,029	0,874	1,308	R\$ 17,66/m²
2	10.000,00 m²	R\$ 150.000,00	0,90	R\$ 13,50/m²	1,111	1,294	0,986	1,012	1,403	R\$ 18,94/m²
3	4.734,00 m²	R\$ 80.000,00	0,90	R\$ 15,21/m²	1,111	1,294	0,962	0,890	1,258	R\$ 19,13/m²
4	22.783,00 m²	R\$ 387.316,00	0,90	R\$ 15,30/m²	1,053	1,294	0,962	1,079	1,388	R\$ 21,23/m²
5	1.970,00 m²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 11,42/m²	1,250	1,530	1,230	1,097	2,108	R\$ 24,07/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída (m²)	23.867,35 m²
Graus de liberdade:	4	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 3,44/m²	Padrão:	galpão médio (+)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 18,49/m²		
Média:	R\$ 20,21/m²		
Limite superior:	R\$ 21,93/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 17,66/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 14,15/m²
Valor máximo:	R\$ 24,07/m²	Média:	R\$ 20,21/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 26,27/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 17,18/m²	R\$ 17,18/m²	
Média:	R\$ 20,21/m²	R\$ 20,21/m²	
Limite superior:	R\$ 23,24/m²	R\$ 23,24/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

Pontuação 9

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

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

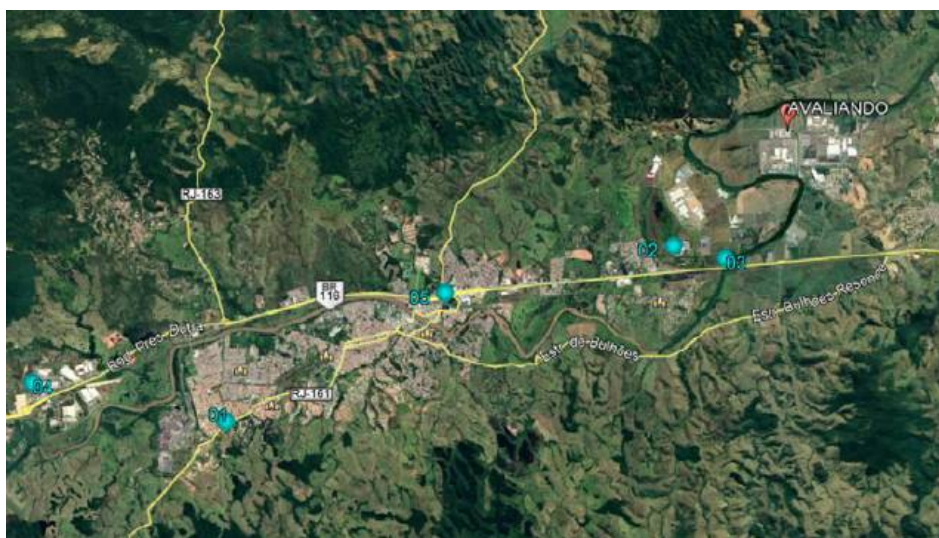
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau I	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

MAN LATAM																							
Total		31-mar-21		62.039.815		0		74.477.519		136.517.338		-2.979.101		0		-420.396		-110.190		-1.909.606		132.607.636	
VPL		11-mar-21		42.519.311		0		32.940.320		75.459.832		-1.517.611		0		-475.195		-112.557		-1.905.462		73.504.129	
Período		Receita																		Despesas			
Ano	Mês	%ocupação	Valor unit base	Fatur de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Cedência	Venda	Total de receita	Comissão de locação	Comissão de venda	Cedência	IFPU	Insuficiência	IRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional				
abr-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
mai-21	1	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jun-21	2	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jul-21	3	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
ago-21	4	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
set-21	5	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
out-21	6	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
nov-21	7	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
dez-21	8	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jan-22	9	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
fev-22	10	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
mar-22	11	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
abr-22	12	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
mai-22	13	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jun-22	14	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jul-22	15	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
ago-22	16	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
set-22	17	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
out-22	18	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
nov-22	19	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
dez-22	20	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jan-23	21	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
fev-23	22	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
mar-23	23	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
abr-23	24	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
mai-23	25	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jun-23	26	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jul-23	27	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
ago-23	28	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
set-23	29	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
out-23	30	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
nov-23	31	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
dez-23	32	100%	23,17	1,00	23,17	553.089	0	0	0	553.089	0	0	0	0	0	-5.551	-2.765	-8.296	544.793				
jan-24	33	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
fev-24	34	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
mar-24	35	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
abr-24	36	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
mai-24	37	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
jun-24	38	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
jul-24	39	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
ago-24	40	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
set-24	41	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
out-24	42	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
nov-24	43	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
dez-24	44	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
jan-25	45	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
fev-25	46	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
mar-25	47	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
abr-25	48	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
mai-25	49	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
jun-25	50	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
jul-25	51	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
ago-25	52	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
set-25	53	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
out-25	54	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
nov-25	55	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
dez-25	56	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
jan-26	57	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
fev-26	58	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
mar-26	59	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
abr-26	60	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
mai-26	61	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
jun-26	62	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-4.921	-2.460	-7.381	484.674				
jul-26	63	100%	20,21	1,02	20,62	492.055	0	0	0	492.055	0	0	0	0	0	-							

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	1 ✓
Pontuação							11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Os anexos perfazem um grande volume de páginas, por este motivo a documentação fornecida encontra-se disponível em nosso banco de dados.

ANEXO VII

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

07/06/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	MOGNO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	CNPJ do Fundo:	40.041.711/0001-29
Data de Funcionamento:	26/03/2021	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMGLGCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	200.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brlltrust.com.br	E-mail:	fii@brlltrust.com.br
Competência:	05/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA	17.482.086/0001-39	Av Brigadeiro Faria Lima, 2613, Cj 31 São Paulo/SP	(11) 2348-2000
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES	10.830.108/0001-65	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjuntos 121 e 122, Torre 4, Cidade Monções São Paulo/SP	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A	27.652.684/0001-62	R. Surubim, 373 - 4º andar - Cidade Monções, São Paulo - SP, 04571-050	(11) 3524-8885
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=182078&cvm=true>

1/4

07/06/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	N/A												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	O IFIX, indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3, fechou o mês de abril com uma baixa de -1,56%. Apesar do desfecho ainda indefinido da pandemia do coronavírus ocasionar alguns pontos de interrogação diante do investidor de fundos imobiliários (FII), o mercado imobiliário vem apresentando sinais de recuperação.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	"Fundos imobiliários " tendem a diversificar a carteira, contribuindo para a maximização da fronteira eficiente, ou seja, ajudam na relação entre risco e retorno.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td colspan="4">Não possui informação apresentada.</td></tr></table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Não possui informação apresentada.			
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Não possui informação apresentada.													
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação												
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												
	Não possui informação apresentada.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:												
	Rua Igatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.												
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.												
	A 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 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.												
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.												
11.	Remuneração do Administrador												
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:												
	Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre: (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.												
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:										
	67.207,44	0,10%	0,10%										
12.	Governança												
12.1	Representante(s) de cotistas												
	Não possui informação apresentada.												
12.2	Diretor Responsável pelo FII												
	Nome:	Daniilo Christóforo Barbieri	Idade: 41										

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=182078&cvm=true>

2/4

07/06/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847		
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de empresas		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%	2,00	200.000,00	100,00%	0,00%	100,00%
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. www.brltrust.com.br					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					
Anexos					
5. Fatores de Risco					

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=182078&cvm=true>

3/4

07/06/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



MOGNO
C A P I T A L

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO
MOGNO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®