Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do

POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 45.254.732/0001-46
administrado pela

MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro/RJ
CNPJ/ME nº 33.886.862/0001-12
e gerido pela

TERCON INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Américo Brasiliense, nº 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo/SP
CNPJ/ME nº 09.121.454/0001-95
no montante de

R$ 15.000.000,00

(quinze milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2022/049, em 26 de setembro de 2022
Código ISIN das Cotas: BR0BZOCTF001
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido

Autorregulação ANBIMA

O **POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (**"Fundo"**), representado por seu administrador **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (**"CNPJ"**) sob o nº 33.886.862/0001-12, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.569, de 11 de janeiro de 1991 (**"Administrador"**), está realizando uma distribuição pública primária de 100.000 (cem mil) cotas (**"Cotas"**), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (**"Oferta"** e **"Primeira Emissão"**, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em 11 (onze) séries, com preço unitário de emissão de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por Cota, perfazendo o montante de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (**"Montante da Oferta"**).

O regulamento vigente do Fundo, a Oferta e a Primeira Emissão foram aprovados por meio dos "Instrumentos Particulares de Alteração do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrados pelo Administrador em 11 de maio de 2022 (rerratificado em 26 de maio de 2022 e registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, sob nº 1051189, em 09 de setembro de 2022) e 23 de agosto de 2022 (**"Regulamento"**).

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 33.886.862/0001-12 (**"Coordenador Líder"**), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas não irá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (**"B3"**). O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

As Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3; e **(ii)** admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **TERCON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 09.121.454/0001-95, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815, de 28 de abril de 2008 ("Gestor" ou "Gestora"), tendo sido contratada a **ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.**, com sede na Cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Av. Pedro Paes de Azevedo, nº 130, Salgado Filho, CEP 49020-450, inscrita no CNPJ sob o nº 23.990.759/0001-64, como consultora imobiliária do Fundo (**"Consultor Imobiliário"**).

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto Definitivo) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, 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 de valores. 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 do artigo 29 da Resolução CVM 11 (conforme definida neste Prospecto Definitivo). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 71 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 26 DE JULHO DE 2022, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (<u>"ANBIMA"</u>), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 03 DE JANEIRO DE 2022 (<u>"CÓDIGO ANBIMA"</u>).

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

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NA PÁGINA 71.

O INVESTIMENTO PELO FUNDO NOS ATIVOS DESCRITOS NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS" NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. TODAVIA, RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA AO FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" (PÁGINA 74 DESTE PROSPECTO) PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO O COORDENADOR LÍDER, O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E/OU CONSULTOR IMOBILIÁRIO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

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

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

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

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

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

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

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER A COTA RECEBERÁ, QUANDO REALIZADA A RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, RECIBO DE COTA QUE, ATÉ A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NÃO SERÁ NEGOCIÁVEL E NÃO RECEBERÁ RENDIMENTOS PROVENIENTES DO FUNDO.

COORDENADOR LÍDER

MASTER CORRETORA

GESTOR

TERCON ASSET

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

ERV Serviços Administrativos

ADMINISTRADOR

MASTER CORRETORA

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

DALÓ TOGNOTTI ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é de 11 de outubro de 2022.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 4

1. SUMÁRIO DA OFERTA 14

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA 32

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 37

Características da Oferta **39**

A Oferta 39

Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas 39

Regime de distribuição das Cotas 39

Preço de Subscrição 39

Forma de subscrição e integralização 39

Características, vantagens e restrições das Cotas 40

Público-Alvo da Oferta 41

Destinação dos recursos 41

Período de Distribuição 44

Registro da Oferta 44

Plano de Distribuição 44

Alocação e liquidação da Oferta 45

Negociação e custódia das Cotas 48

Inadequação de investimento 49

Contrato de Distribuição **50**

Regime de distribuição das Cotas 50

Condições Precedentes 50

Comissionamento do Coordenador Líder 51

Data de Emissão 52

Instituições Participantes da Oferta 52

Cronograma indicativo da Oferta **52**

Demonstrativo dos custos da Oferta **54**

Outras informações **55**

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 ..... **57**

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo **57**

4. POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 59

Base Legal **61**

Regulamento **61**

Duração **62**

Público-Alvo **62**

Objetivo **62**

Política de investimentos **62**

Administrador e Gestor **64**
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços **65**
Política de Votos em Assembleias Gerais de Cotistas **66**
Conflitos de Interesse **67**
Política de distribuição de resultados **68**
Compromissos e/ou Contratos de Compra e Venda **70**
Demonstrações Financeiras e Auditoria **70**
5. FATORES DE RISCO 71
I. 5 Principais Fatores de Risco do Fundo **73**
II. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos **76**
III. Riscos relativos à Oferta **80**
IV. Demais riscos **81**
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 83
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo **85**
II. Tributação aplicável ao Fundo **88**
7. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 91
Breve Histórico do Administrador e Coordenador Líder **93**
Breve Histórico do Gestor **93**
Breve Histórico do Consultor Imobiliário **97**
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 101
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador **103**
Relacionamento do Administrador com o Gestor **103**
Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Consultor Imobiliário **103**
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder **103**
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador **104**
Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor Imobiliário **104**
ANEXOS **106**
ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO **108**
ANEXO II – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... **215**
ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... **219**
ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE **223**
ANEXO V – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ALVO **248**

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

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

"Administrador"	**MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 33.886.862/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 1.569, de 11 de janeiro de 1991.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM n° 400/03.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM n° 400/03.
"Assembleia Geral de Cotistas"	É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X do Regulamento.
"Ativos"	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
"Ativos Alvo"	Os ativos descritos no artigo 45 da Instrução CVM 472, que, nos termos e condições previstos no Regulamento, podem ser adquiridos pelo Fundo: (i) quaisquer direitos reais sobre os bens Imóveis (conforme definidos abaixo); (ii) desde que a emissão ou negociação

tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros fundos de investimento; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (viii) letras hipotecárias; e (ix) letras de crédito imobiliário.

"Ativos de Renda Fixa" — São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; (iv) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária; e (v) até 100% (cem por cento) do remanescente Patrimônio Líquido em cotas de fundos que possuam como política de investimento a alocação exclusiva em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e em fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras com classificação de baixo risco de crédito por agências classificadoras de risco autorizadas a atuar no país.

"Auditor Independente"	**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.280.834/0001-26, com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Itapiranga, nº 233, Sala 16, CEP 89036-230.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas.
"Capital Integralizado"	O valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo.
"Capital Máximo Autorizado"	O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, conforme solicitado prévia e expressamente pelo Gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do Regulamento, incluindo as referentes à 1ª emissão de Cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas, é de **R$ 40.000.000,00** (quarenta milhões de reais), sendo que o valor da Cota de cada nova emissão será fixado 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) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 03 de janeiro de 2022.

"Consultor Imobiliário"	**ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.**, com sede na Cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Av. Pedro Paes de Azevedo, 130, Salgado Filho, CEP 49020-450, inscrita no CNPJ sob o nº 23.990.759/0001-64, empresa especializada em consultoria imobiliária atuante na administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo, conforme aplicável.
"Contrato de Consultoria Imobiliária"	Contrato firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo;
"Contrato de Distribuição"	Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado entre o Fundo e o Administrador, em 11 de maio de 2022, aditado em 10 de junho de 2022 e 05 de julho de 2022, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Contrato de Gestão"	O "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Outras Avenças", firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador.
"Coordenador Líder"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"Cotas"	Todas as cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas"	Todos e quaisquer detentores de cotas do Fundo.
"Custodiante"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

"Data da 1ª Integralização de Cotas"	A data da primeira integralização de Cotas.
"Data de Cálculo"	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas de cada Série será a Data de Liquidação da respectiva Série.
"Dias Úteis"	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
"Distribuidor"	O Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.
"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
"Fundo"	**POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.254.732/0001-46.
"Gestor"	**TERCON INVESTIMENTOS LTDA.,** sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, inscrita no CNPJ sob o nº 09.121.454/0001-95, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815, de 28 de abril de 2008.
"Governo"	Governo da República Federativa do Brasil.

"Imóveis"	Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial, incluindo, mas não se limitando a (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos, que integram e integrarão o patrimônio do Fundo.
"Imóvel Alvo"	Imóvel representado por uma área de terra medindo 312.000,00m², tendo suas medidas extraídas da descrição apresentada na matrícula nº 33.520 do Cartório da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Nossa Senhora do Socorro, do Estado do Sergipe. O imóvel possui uma área construída de 28.873,74 m².
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 555"	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Investidores"	Investidores pessoas físicas e jurídicas em geral, inclusive aqueles considerados Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil.
"Investidores Profissionais"	Investidores assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	Investidores assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

"IPCA"	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante.
"IR"	Imposto de Renda.
"Laudo de Avaliação"	Laudo de avaliação dos Imóveis ou outros ativos compreendidos nos Ativos Alvo, que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis, bens e direitos. Com relação ao Imóvel Alvo, foi realizado em 14 de janeiro de 2022, laudo técnico pela empresa **SGL Avaliações, Perícias e Engenharia Ltda**., inscrita no CNPJ sob o nº 03.463.299/0001-09.
"Lei n° 6.385/76"	Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei nº 8.245/91"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Oferta"	Oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
"Participações Societárias"	Participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas.
"Patrimônio Líquido"	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades e provisões.

"Período de Distribuição"	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Pessoas Vinculadas"	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores do Coordenador Líder da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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 Coordenador Líder da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS**

	COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA HTTPS://MAXIMACCTVM.COM.BR/FUNDOS-INVESTIMENTO/INDEX.HTML DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 44 deste Prospecto Definitivo.
"Primeira Emissão"	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
"Preço de Subscrição"	O preço de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R$ 150,00 (cento e cinquenta reais).
"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
"Público-Alvo da Oferta"	Os Investidores em geral que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do instrumento de alteração do Fundo, celebrado em 23 de agosto de 2022.
"Resolução CVM 11"	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

"Resolução CVM 35"	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"Sociedades Investidas"	Sociedades enquadradas como Ativos Alvo nas quais o Fundo poderá deter Participação Societária.
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído na página 65 deste Prospecto Definitivo.
"Taxa de Gestão"	Tem o significado atribuído na página 65 deste Prospecto Definitivo.
"Taxa DI"	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br).
"Valor da Cota"	O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas do Fundo. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" na página 71 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Administrador	**MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Coordenador Líder	**MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Autorização	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, bem como o Regulamento, foram aprovados por meio dos "Instrumentos Particulares de Alteração do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrados pelo Administrador em 11 de maio de 2022 (rerratificado em 26 de maio de 2022 e registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, sob nº 1051189, em 09 de setembro de 2022) e 23 de agosto de 2022.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por Cota.
Quantidade total de Cotas da Oferta	100.000 (cem mil) Cotas, divididas em 11 (onze) séries.

Ambiente da Oferta	A Oferta e liquidação serão realizadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo III do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo do Imóvel Alvo, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 41 deste Prospecto Definitivo**.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo IX, do Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram

para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

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

Preço de Subscrição R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por Cota.

Número de séries 11 (onze) séries.

1ª Série A primeira série da 1ª emissão de Cotas do Fundo ("1ª Série") é composta por até 33.330 (trinta e três mil, trezentos e trinta) Cotas no montante total de R$ 4.999.500,00 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), na Data de Emissão da 1ª Série e se inicia a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerra a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Série, o saldo remanescente ("Saldo 1ª Série") poderá ser colocado junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da segunda série (2ª Série) e assim sucessivamente.

2ª a 11ª Séries	A 2ª Série até a 11ª Série da 1ª emissão de Cotas do Fundo ("2ª a 11ª Séries") serão compostas cada uma por até 6.667 (seis mil seiscentos e sessenta e sete) Cotas no montante total de R$ 1.000.050,00 (um milhão e cinquenta reais), na Data de Emissão de cada Série, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo das Séries remanescente e assim sucessivamente, e se iniciam a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerram a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 2ª Série até a 10ª Série, o saldo remanescente ("Saldo 2ª a 10ª Série") poderão ser colocados junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da Série imediatamente anterior até a colocação a décima primeira série (11ª Série).
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Não será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação de formador de mercado.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos de distribuição em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Emissão de cada Série, junto ao Coordenador Líder da Oferta, e/ou mediante conferência de bens e direitos, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis em mercado de bolsa

	administrado e operacionalizado pela B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta – Forma de subscrição e integralização" na página 39 e seguintes deste Prospecto Definitivo.
Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta. No âmbito do plano de distribuição, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos investidores não institucionais. **Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 44 deste Prospecto Definitivo.**
Investidores	Investidores pessoas físicas e jurídicas em geral, inclusive aqueles considerados Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil.

Pessoas Vinculadas

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XI, da Instrução da CVM 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores do Coordenador Líder da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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 Coordenador Líder da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Disposições Gerais da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por

	ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 80 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO**. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída dos Investidores, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, nos termos do Regulamento.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 26 de julho de 2022.
Negociação e Custódia das Cotas	As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário de distribuição; e (ii) para negociação, no

mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas por não estarem depositadas na B3.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio pelo Coordenador Líder da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos abaixo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Em atendimento ao Ofício-Circular 01/2021 da SRE, a alocação observará o critério de ordem de chegada na Oferta com o seguinte procedimento:

(i) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Boletins de Subscrição enviados pelo Coordenador Líder;
(ii) o Coordenador Líder informará à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Boletim de Subscrição, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

(iii) a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada quando for processada com sucesso pelo sistema MDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco quando o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto ao Coordenador Líder;

(iv) em caso de Boletim de Subscrição enviado pelo Coordenador Líder via sistema MDA da B3, por meio de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(v) no caso de um potencial investidor assinar mais de um Boletim de Subscrição, cada Boletim de Subscrição será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Boletim de Subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema MDA da B3 e os demais Boletins de Subscrição realizados pelo mesmo investidor serão automaticamente cancelados;

(vi) os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(vii) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Boletim de Subscrição, hipótese em que a ordem de investimento do último investidor poderá ser atendida parcialmente, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Emissão de cada Série, de acordo com os procedimentos operacionais de mercado

de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, observado o abaixo descrito.

Caso, na Data de Emissão de cada Série, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Emissão de cada Série pelo Preço de Subscrição, bem como nos casos de integralização das cotas do Fundo com o Imóvel Alvo ou bens e direitos, a eles relacionados, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder da Oferta deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 45 deste Prospecto Definitivo.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme

disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá

suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Nesse caso, o Coordenador Líder da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder da Oferta comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder da Oferta da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, (a) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11.

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

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. 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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 do artigo 29 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 71 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A**

	OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Fatores de risco	**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador e ao Coordenador Líder da Oferta e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 55 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador, Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante	**MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702, Botafogo CEP 22250-906 – Rio de Janeiro - RJ At.: Vinícius Silva Pinto Telefone: +55 11 3041-0215 e +55 11 2197-4470 E-mail: vsilva@mastercctvm.com.br Website: www.mastercctvm.com.br
Gestor	**TERCON INVESTIMENTOS LTDA.** Rua Américo Brasiliense, nº 1765, cj. 31/32 CEP 04715-005 – São Paulo – SP At.: Luiz Fernando Conte Vasconcellos Telefone: 55 (11) 5171-6699 E-mail: estruturação@terconasset.com.br Website: www.terconbr.com.br
Consultor Imobiliário	**ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.** Avenida Pedro Paes de Azevedo, nº 130, Salgado Filho CEP 49020-450 – Aracaju – SE At.: Roberto Prado Vieira Telefone: 55 (79) 3249-3989 E-mail: erv.roberto@hotmail.com Website: em andamento
Assessores Legais	**DALÓ & TOGNOTTI ADVOGADOS** Rua Urussuí, nº 300, 1º andar, cj. 11 CEP 04542-903 – São Paulo – SP At.: Luiz Paulo Lago Daló / Andressa Fazzio Ferreira Telefone: (11) 4304-9010 E-mail: lpdalo@dtadvs.com.br; aferreira@dtadvs.com.br Website: www.dtadvs.com.br

Auditor Independente do Fundo	**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S** Rua Itapiranga, nº 233, Sala 16 CEP 89036-230 – Blumenau – SC At.: Nádia Aline Barth (comercial); Ana Júlia Ottiquir (coleta de documentos dos fundos) Telefone: (47) 3288-1979 E-mail: contato@nextauditores.com.br (Nádia Aline Barth); fundos@nextauditores.com.br (Ana Júlia Ottiquir) Website: www.nextauditores.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas

A Oferta, a Primeira Emissão de Cotas e o Regulamento vigente foram aprovados por meio dos "Instrumentos Particulares de Alteração do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrados pelo Administrador em 11 de maio de 2022 (rerratificado em 26 de maio de 2022 e registrado no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, sob nº 1051189, em 09 de setembro de 2022) e 23 de agosto de 2022 ("Regulamento").

Regime de distribuição das Cotas

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

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos de distribuição em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Emissão de cada Série, junto ao Coordenador Líder da Oferta, e/ou mediante conferência de bens e direitos, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo IX, do Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e em séries e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

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

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11.

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

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

O Público-Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "Fatores de Risco", na página 71 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo III do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo do Imóvel Alvo da Primeira Emissão da seguinte forma, sendo o saldo da Oferta aplicado de acordo com a política de investimento do Fundo para adquirir outros ativos:

Descrição do Ativo



Imóvel representado por uma área de terra medindo 312.000,00m², tendo suas medidas extraídas da descrição apresentada na matrícula nº 33.520 do Cartório da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Nossa Senhora do Socorro, do Estado do Sergipe. O imóvel possui uma área construída de 28.873,74 m² e trata-se de uma fábrica, atualmente desativada, que exercia a atividade de tecelagem de fios de algodão, operada pela empresa Santista Work Solution, a qual também possuía sede no endereço.

A área construída de 28.873,74 m² é composta por 10 (dez) edificações e 1 (um) estacionamento coberto, sendo divididos conforme a seguir:

- Estacionamento Coberto: área construída – 550,00 m²
- Edificação 01: área construída – 900,00 m²
- Edificação 02: área construída – 950,00 m²
- Edificação 03: área construída – 1.000,00 m²
- Edificação 04: área construída – 500,00 m²
- Edificação 05: área construída – 500,00 m²
- Edificação 06: área construída – 1.700,00 m²
- Edificação 07: área construída – 650,00 m²
- Edificação 08: área construída – 1.250,00 m²

- Edificação 09: área construída – 18.373,74 m²
- Edificação 10: área construída – 2.500,00 m²

Termos e condições da Aquisição do Imóvel Alvo

O valor total da aquisição do imóvel pelo Fundo é de R$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos proprietários do imóvel no âmbito da *due diligence* (auditoria). O Imóvel Alvo não será adquirido de parte relacionada.

Os recursos líquidos da presente Oferta têm destinação específica para a aquisição do Imóvel Alvo pelo Fundo. No caso de apenas parte dos recursos ser obtida através da distribuição, o Administrador poderá, visando a realização dos investimentos pretendidos, utilizar o caixa do Fundo ou optar pela realização de uma nova oferta pública de cotas, sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

A aquisição do Imóvel Alvo pretendida pelo Fundo está condicionada conforme descrito acima e caso essas condições não se realizem o Fundo não irá adquirir o Imóvel Alvo e poderá aplicar os recursos desta Oferta de acordo com a política de investimento do Fundo para adquirir outros ativos.

Para maiores informações sobre o Imóvel Alvo vide Anexo V – Laudo de Avaliação do Imóvel Alvo.

O laudo de avaliação do Imóvel Alvo consta como Anexo V do Prospecto Definitivo.

Após a aquisição do Imóvel Alvo listado acima para o qual o Fundo possua recursos para concretizar tal aquisição, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos de Renda Fixa ou na aquisição de outros Ativos Alvo que venham a ser selecionados pelo Administrador, conforme o caso, observada a política de investimento do Fundo e o disposto no Regulamento.

O Fundo terá gestão ativa, e o investimento no Imóvel Alvo poderá ser alterado por decisão do Administrador, a qualquer tempo, observada a política de investimento do Fundo.

No mais, de acordo com o Regulamento, o Administrador poderá alienar o Imóvel Alvo a qualquer tempo e adquirir novos Ativos Alvo e/ou Ativos de Renda Fixa que se enquadrem na política de investimento do Fundo.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 26 de julho de 2022.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes do Coordenador Líder da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

No âmbito do plano de distribuição, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos investidores não institucionais.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Primeira Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertada, é vedada a colocação de valores mobiliários em controladores ou administradores das Instituições Intermediárias e da emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, em atendimento ao artigo 55 da Instrução CVM 400.

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas serão alocadas seguindo os critérios abaixo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Em atendimento ao Ofício-Circular 01/2021 da SRE, a alocação observará o critério de ordem de chegada na Oferta com o seguinte procedimento:

(i) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Boletins de Subscrição enviados pelo Coordenador Líder;
(ii) o Coordenador Líder informará à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Boletim de Subscrição, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;
(iii) a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada quando for processada com sucesso pelo sistema MDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco quando o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto ao Coordenador Líder;
(iv) em caso de Boletim de Subscrição enviado pelo Coordenador Líder via sistema MDA da B3, por meio de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha,

de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(v) no caso de um potencial investidor assinar mais de um Boletim de Subscrição, cada Boletim de Subscrição será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Boletim de Subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema MDA da B3 e os demais Boletins de Subscrição realizados pelo mesmo investidor serão automaticamente cancelados;

(vi) os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(vii) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Boletim de Subscrição, hipótese em que a ordem de investimento do último investidor poderá ser atendida parcialmente, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Emissão de cada Série, de acordo com os procedimentos operacionais de mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, observado o abaixo descrito.

Caso, na Data de Emissão de cada Série, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Emissão de cada Série pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

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

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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

revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder da Oferta da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

Negociação e custódia das Cotas

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do sistema de distribuição em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) para negociação,

no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas por não estarem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. 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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 do artigo 29 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 71 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da Oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400 e que a resilição, voluntária ou involuntária, do presente Contrato implica na revogação da Oferta, para a sua efetiva implementação, deve ser previamente submetido à CVM/SRE pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Definitivo, na página 55 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Cotas

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

Condições Precedentes

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição é condicionado à integral satisfação dos requisitos abaixo, anteriormente à data de registro da Oferta, sem o que o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, exceto no que tange ao reembolso das despesas incorridas pelo Coordenador Líder ("Condições Precedentes"):

(i) a Oferta deverá ser registrada na CVM nos termos da legislação aplicável;

(ii) na data de divulgação do Anúncio de Início, todas as declarações constantes da Cláusula 10 do Contrato de Distribuição deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, bem como todas as obrigações constantes da mesma Cláusula 10 do Contrato de Distribuição deverão ter sido integralmente cumpridas, conforme aplicável;

(iii) todas as informações prestadas pelo Administrador ao Coordenador Líder deverão ser corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive às normas da CVM, conforme pertinentes e aplicáveis no contexto da Oferta;

(iv) o Coordenador Líder da Oferta deverá ter liberdade para divulgar a Oferta por qualquer meio, nos limites da legislação em vigor e das aprovações e autorizações da CVM para concessão do registro da Oferta, notadamente com relação aos documentos necessários à realização da Oferta e, caso aplicável, materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores ("Documentos da Oferta");

(v) os Documentos da Oferta deverão ser negociados, preparados e aprovados pelo Coordenador Líder, pelo Fundo e pelo escritório Daló e Tognotti Advogados, na qualidade de assessores legais da Oferta, e todos os Documentos da Oferta deverão ser válidos e estar em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;

(vi) o Fundo e o Administrador, conforme o caso, deverão ter obtido todas as aprovações e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo e pelo Administrador nos Documentos da Oferta;

(vii) o Administrador deverá ter providenciado a contratação e remuneração dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, observados os termos do Regulamento, além de eventuais outros prestadores de serviço cuja necessidade venha a ser verificada até a data de divulgação do Anúncio de Início, escolhidos em comum acordo entre as partes; e

(viii) não deverá ocorrer alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, no Brasil e no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes será realizada pelo Coordenador Líder.

Comissionamento do Coordenador Líder

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder fará jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição:

Comissão de Coordenação e Estruturação: O Fundo pagará, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 0,7% (sete décimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas ("Comissão de Coordenação").

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 54 deste Prospecto Definitivo.

Data de Emissão

(i) A Data de Emissão da 1ª Série está prevista para ocorrer em 10 de novembro de 2022. (ii) A Data de Emissão da 2ª Série está prevista para ocorrer em 11 de novembro de 2022. (iii) A Data de Emissão da 3ª Série está prevista para ocorrer em 14 de novembro de 2022. (iv) A Data de Emissão da 4ª Série está prevista para ocorrer em 16 de novembro de 2022. (v) A Data de Emissão da 5ª Série está prevista para ocorrer em 17 de novembro de 2022. (vi) A Data de Emissão da 6ª Série está prevista para ocorrer em 18 de novembro de 2022. (vii) A Data de Emissão da 7ª Série está prevista para ocorrer em 21 de novembro de 2022. (viii) A Data de Emissão da 8ª Série está prevista para ocorrer em 22 de novembro de 2022. (ix) A Data de Emissão da 9ª Série está prevista para ocorrer em 23 de novembro de 2022. (x) A Data de Emissão da 10ª Série está prevista para ocorrer em 24 de novembro de 2022. (xi) A Data de Emissão da 11ª Série está prevista para ocorrer em 25 de novembro de 2022.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder não irá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista(1)
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/07/2022
2.	Análise do Pedido de Registro da Oferta pela CVM	23/08/2022
3.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	12/09/2022

4.	Análise do Cumprimento de Exigências pela CVM	26/09/2022
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	27/09/2022
6.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	11/10/2022
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	11/10/2022
8.	Início do Período de Subscrição	19/10/2022
9.	Encerramento do Período de Subscrição	26/10/2022
10.	Procedimento de Alocação	03/11/2022
11.1.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 1ª Série	10/11/2022
11.2.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 2ª Série	11/11/2022
11.3.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 3ª Série	14/11/2022
11.4.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 4ª Série	16/11/2022
11.5.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 5ª Série	17/11/2022
11.6.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 6ª Série	18/11/2022
11.7.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 7ª Série	21/11/2022
11.8.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 8ª Série	22/11/2022
11.9.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 9ª Série	23/11/2022
11.10.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 10ª Série	24/11/2022
11.11.	Data de Liquidação e Emissão das Cotas – 11ª Série	25/11/2022
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/04/2023

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, nos seguintes websites:

(i) Administrador e Coordenador Líder: https://maximacctvm.com.br/fundos-investimento/index.html (neste website acessar o *link* contendo a denominação do Fundo e, na sequência, localizar o documento procurado);

(ii) CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (Para acessar o documento procurado, neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o documento procurado);

(iii) B3: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website acessar "Fundos", clicar em "Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o documento procurado).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	**Montante (R$)**	**% sobre o total da Oferta**(1)
Comissão de Coordenação, Colocação e Estruturação (Volume Base – Com Gross Up) (2)	105.000,00	0,7%
Comissão de Garantia de Subscrição	-	-
Outras Comissões	-	-
Custo Unitário de Distribuição	-	-
Despesas decorrentes do Registro (3)	-	-
Outros custos relacionados	-	-
Total dos custos	**105.000,00**	**0,7%**

Preço por Cota (R$)	**Custo por Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Cota**
150	1,05	0,7%

(1) Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

(2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder", na página 51 deste Prospecto Definitivo.

(3) As despesas decorrentes do registro foram arcadas pelo Gestor.

As despesas abaixo indicadas foram arcadas pelo Gestor do Fundo:

Despesas decorrentes do Registro	Montante (R$)
Taxa de Registro na CVM	R$ 4.500,00
Taxa de Análise para Listagem do Fundo na B3	R$ 11.224,12
Taxa de Análise para Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo na B3	R$ 13.386,30
Total das despesas	**R$ 29.110,42**

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador e Coordenador Líder, do Consultor Imobiliário, da CVM e da B3, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador, Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante

MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702, Botafogo
CEP 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ
At.: Vinícius Silva Pinto
Telefone: +55 11 3041-0215 e +55 11 2197-4470
E-mail: vsilva@mastercctvm.com.br
Website: www.mastercctvm.com.br

Gestor

TERCON INVESTIMENTOS LTDA.
Rua Américo Brasiliense, nº 1765, cj. 31/32
CEP 04715-005 – São Paulo – SP
At.: Luiz Fernando Conte Vasconcellos
Telefone: 55 (11) 5171-6699
E-mail: estruturação@terconasset.com.br
Website: www.terconbr.com.br

Consultor Imobiliário **ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.**

Avenida Pedro Paes de Azevedo, nº 130, Salgado Filho
CEP 49020-450 – Aracaju – SE
At.: Roberto Prado Vieira
Telefone: 55 (79) 3249-3989
E-mail: erv.roberto@hotmail.com
Website: em andamento

Comissão de Valores Mobiliários:

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) 3554-8686
Website: www.gov.br/cvm/pt-br

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (Para acessar o documento procurado, neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o documento procurado).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

Consulte: www.b3.com.br (Para acessar o documento procurado, neste website acessar "Produtos e Serviços", clicar "Solução para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", em seguida em "Oferta em Andamento", clicar em "Fundos", selecionar "Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 1ª Emissão", e, então, localizar o documento procurado).

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o Prospecto Definitivo contém, nas sua data de 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 Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, Instrução CVM 400 e Instrução CVM 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto Definitivo são verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto Definitivo da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, na sua data de 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; e (ii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e Instrução CVM 472.

Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos II e III, respectivamente.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador poderá alterar os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Consultor Imobiliário, o Custodiante e o Escriturador, mediante eventual deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observadas as disposições do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 108). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Capítulo II – Das Definições", "Capítulo III – Do Objetivo e da Política de Investimento", "Capítulo VI – Da Administração, da Gestão e Prestação de Serviços", "Capítulo VIII – Do Prazo de Duração, Amortização e Liquidação", "Capítulo IX – Da Emissão e Colocação das Cotas", "Capítulo X – Da Assembleia Geral", "Capítulo XI – Das Taxas de Administração e de Gestão", "Capítulo XV – Das Demonstrações Contábeis", "Capítulo XVI – Da Política de Distribuição de Resultados", "Capítulo XVII – Do Tratamento Tributário", "Capítulo XVIII – Do Representante dos Cotistas".

Para obter informações sobre o Fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por "Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", acessar "Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar na opção para acessar o sistema "Fundos.NET", e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público-Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em Ativos Alvo, sendo que as Cotas devem ser nominativas e escriturais (não há certificado, apenas um registro eletrônico em nome do investidor) e, em regra, conferem direitos e deveres iguais a todos os seus titulares (cotistas).

Objetivo

O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo, esperada e/ou pretendida. O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos nos Ativos visando proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo.

Política de investimentos

A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador e pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos do Fundo, preponderantemente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, incluindo a execução de construções, reformas, ampliações e adequações que se fizerem necessárias nos Imóveis, buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Imóveis que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis e/ou cessão de direitos reais e/ou dos Ativos, investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada pelo Administrador, após a seleção, análise e recomendação de tais Ativos pelo Consultor Imobiliário, e posteriormente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma 2 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento, ou reinvestido nos Ativos Alvo, conforme recomendação do Gestor. Além disso, o Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

O Fundo somente deverá adquirir Imóveis que estejam localizados no território brasileiro, preferencialmente no entorno das regiões metropolitanas, em áreas urbanas ou rurais de expansão urbana, às margens ou próximas a rodovias principais.

Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos de Renda Fixa nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá adquirir os Ativos Alvo condicionadas (i) à análise e seleção prévia pelo Consultor Imobiliário e dos pontos abaixo descritos e ainda (ii) a aprovação dos Cotistas do Fundo em Assembleia Geral:

a) avaliação das características do Imóvel e da região onde está situado;

b) os agentes envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários (empreendedores e administradores);

c) o histórico de resultados, se for o caso;

d) as variáveis que influenciam nos resultados;

e) as viabilidades econômica e financeira; ou

f) as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações).

O Fundo poderá aplicar a totalidade de seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Alvo. O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros mencionados acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM 472.

Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo Fundo com os recursos gerados pelos Ativos Alvo integrantes da carteira e/ou a emissão de novas Cotas pelo Fundo.

O Fundo poderá investir indiretamente em Ativos Alvo por meio da aquisição de Participações Societárias, devendo ser observados as seguintes condições prévias em relação às Sociedades Investidas:

a) serem sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

b) terem como único propósito as atividades permitidas ao Fundo; e

c) apresentarem certidões negativas de débitos tributários dos 3 (três) entes da Federação, caso aplicáveis, bem como as certidões de regularidade do FGTS, caso aplicável, e a certidão negativa de débitos trabalhistas.

Administrador e Gestor

A administração do Fundo é realizada pelo Administrador e a carteira do Fundo é gerida pelo Gestor.

O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para: (i) abrir e movimentar contas bancárias; (ii) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (iii) representar o Fundo em juízo e fora dele; (iv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; (v) transigir; (vi) dar e receber quitação; (vii) outorgar mandatos; (viii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observados as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos no Regulamento ao Gestor, ao Consultor Imobiliário e aos demais prestadores de serviços.

Compete ao Administrador, observado o disposto no Regulamento:

I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

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

III – abrir e movimentar contas bancárias;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V – transigir;

VI – representar o Fundo em juízo e fora dele;

VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e

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

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM 472, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, e pelos serviços de gestão prestados em favor do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,40% a.a. (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) mensais. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA ("Taxa de Administração");

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Será devido ao Gestor, quando for contratado, uma remuneração paga diretamente pelo Fundo como parcela da Taxa de Administração nos termos previstos no contrato de prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, remuneração essa que será correspondente a 0,15% a.a. (quinze

centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais ("Taxa de Gestão").

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do contrato de gestão, por qualquer motivo, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição/substituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

O Consultor Imobiliário receberá pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração equivalente até 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA, sendo que a remuneração do Consultor Imobiliário será arcada diretamente pelo Fundo, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, conforme estabelecido no Contrato de Consultoria Imobiliária.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária, na forma prevista no Regulamento.

Política de Votos em Assembleias Gerais de Cotistas

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

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou do Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (g) o Gestor.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (g) acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Conflitos de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, Gestor e o Consultor Imobiliário são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pelo Fundo, (a) de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada, conforme definida na regulamentação aplicável, ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário; e (b) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do empreendedor para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem no ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelo Fundo; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores do Imóvel Alvo; ou (iv) 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.

Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos no Regulamento deverá enviar ao Administrador as seguintes informações:

a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF;

b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas; e

d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo.

A comunicação a que se refere o item acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto no Regulamento.

O Administrador será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.

Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei nº 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritos abaixo.

Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel Alvo;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem

distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

Compromissos e/ou Contratos de Compra e Venda

O Fundo buscará nas negociações dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis, estabelecer a celebração dos Compromissos e/ou Contratos de Compra e Venda de Imóveis com os proprietários dos Imóveis.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e 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 os Cotistas.

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

I. 5 Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de potencial conflito de interesses

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de

Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, como é o caso da presente Oferta; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472, dentre outros previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472 ("Situações Conflitadas").

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso a aprovação de aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá perder oportunidades de investimento que sejam favoráveis, podendo afetar negativamente a sua rentabilidade.

Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento

dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de detentor da propriedade fiduciária do Ativo Alvo desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvo que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Ativo Alvo desapropriado.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo certo que as indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras poderão não ser suficientes para a reparação do dano sofrido, hipótese esta que deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais

O Imóvel Alvo tem sido submetido, desde o ano de 2001, a diversos trabalhos voltados ao seu gerenciamento ambiental, em razão da existência de contaminação de solos e de água subterrânea, por hidrocarbonetos associados a óleo térmico em decorrência das atividades

industriais desenvolvidas por antecessora proprietária do Imóvel Alvo, conforme relatório técnico executado pela empresa Avatz Geologia e Engenharia Ambiental e Segurança do Trabalho Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 14.256.315/0001-09. Em razão da contaminação ambiental, a atual proprietária, por si ou através de terceiros, vem adotando procedimentos visando a remediação da área, através da escavação, acondicionamento, transporte e destinação de solos residuais contaminados por Óleo Térmico e o preenchimento da cava por solo limpo. Por se tratar de investimento no Imóvel Alvo, entre outros, a contingência ambiental acima pode implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

II. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvo pertencentes ao Fundo,

a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos Alvo e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização de cotistas do Fundo

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando o Cotista em referência a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Riscos relativos à atividade empresarial

É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de

Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Riscos tributários

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com 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. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco institucional

A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e

aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais

Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

Demais riscos

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

III. Riscos relativos à Oferta

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador não tem como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, do Imóvel Alvo 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 Definitivo. O Fundo não conta com garantia do Administrador e Coordenador Líder ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

IV. Demais riscos

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. 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 Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) 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 este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Breve Histórico do Administrador e Coordenador Líder

Uma empresa com mais de 4 décadas que apresentou soluções inovadoras tornando possíveis a realização de sonhos e a busca pelo sucesso.

Com comprometimento em resultados, transparência e melhoria contínua, pilares chaves desde 2018 com a mudança de controle acionário, transformamos a experiência do Banco Máxima em um novo banco digital, ágil e moderno: o Banco Master.

O Banco Master chega para ser mais que um banco: ser um provedor completo de soluções e serviços para pessoas físicas e jurídicas.

Investiu em pessoas, infraestrutura e tecnologia buscando o crescimento consistente do banco e de nossos clientes.

Proporcionar e simplificar a vida de clientes e ajudar pessoas e empresas a crescer são nossos objetivos de entrega. Para isso, oferece produtos e serviços inovadores, modernizamos a infraestrutura tecnológica da instituição e expandimos nossa área de atuação.

Breve Histórico do Gestor

O Fundo é gerido pela TERCON INVESTIMENTOS LTDA, Empresa situada à Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o n° 09.121.454/0001-95, devidamente autorizada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815, de 28 de abril de 2008 .

A empresa iniciou suas operações como um departamento da ProxyCon Assessoria Empresarial, empresa especializada em Governança Corporativa e Gestão de Carteiras. Em razão do crescimento, esta área especializada em FIDCs foi desmembrada da ProxyCon, passando a operar sob a razão social própria.

Além dos FIDCs, a Tercon trabalha junto a investidores institucionais e investidores estrangeiros, divulgando o produto e suas vantagens, bem como aproximando tomadores e doadores de recursos.

A TERCON sempre esteve na liderança do processo, lançando produtos novos e inovadores, que se revelaram sempre de grande sucesso.

Seus executivos têm grande experiência como diretores de instituições financeiras.

Sua participação em FIDCs teve início antes mesmo do surgimento destes Fundos. O sócio – Luiz Fernando Vasconcellos – participou, desde 2001, do grupo de trabalho que discutiu junto às autoridades governamentais a instituição e regulamentação dos FIDCs.

Como resultado, a TERCON é constantemente procurada por empresários e investidores interessados em oportunidades nesta área, cumprindo com o objetivo de estar sempre próximo de seus clientes, a fim de estabelecer um relacionamento duradouro.

Desde 2004, a TERCON atua na estruturação de Fundos de Investimentos, principalmente Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios – os FIDCs, sendo hoje uma referência neste mercado.

Tercon é especializada em FIDCs. Estrutura também Fundos de Investimento Imobiliário – FII. O trabalho engloba a estruturação completa dos Fundos, bem como toda a assistência para os mesmos.

Assessora também Fundos na alteração de seus documentos legais e operacionais, contratação de agências de rating, auditores e assessoria legal, e na oferta ao público de quotas de Fundos.

A Tercon atua na gestão de FIDCs desde 2008. Segundo o Anuário Uqbar de 2020, é a gestora que obteve o maior número de novos mandatos para gestão de FIDCs no mercado brasileiro nos anos de 2010, 2011, 2012, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019; também é a gestora com maior número de FIDCs sob gestão nos anos de 2016, 2017, 2018 e 2019. A Gestora possui mais de 160 FIDCs sob sua gestão.

Principais Atribuições do Gestor

Sem prejuízo de outras atribuições impostas pela regulamentação em vigor, pelo presente Regulamento e pelo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, o Gestor será responsável pelas seguintes atividades: a) Validar as recomendações do Comitê de Investimentos sobre os ativos que comporão a Carteira do Fundo, os respectivos preços e condições, dentro dos parâmetros de mercado; b) observar e respeitar a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do Fundo, conforme estabelecida neste Regulamento; c) observar as disposições da regulamentação aplicável com relação à sua atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, incluindo as normas de conduta, as vedações e as obrigações previstas na regulamentação vigente; d) tomar suas decisões de gestão em consonância com as normas técnicas e administrativas

adequadas às operações nos mercados financeiro e de capitais, observando os princípios de boa técnica de investimentos; e) fornecer ao Administrador e às autoridades fiscalizadoras, sempre que assim solicitada, na esfera de sua competência, informações relativas às operações do Fundo e às demais atividades que vier a desenvolver durante a gestão da carteira do Fundo; e d) acompanhar a gestão dos ativos da Carteira reportando imediatamente ao Administrador qualquer situação que implique em prejuízo ao Fundo e ao Quotista.

É vedado ao Gestor, inclusive em nome do Fundo, conforme aplicável, terceirizar a atividade de gestão da Carteira do Fundo.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

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

Luiz Fernando Vasconcellos - sócio majoritário da Tercon. Engenheiro Químico, com Pós-Graduação em Administração de Empresas, especialização em Finanças, pela Fundação Getúlio Vargas. Luiz Fernando tem 35 anos de experiência no Mercado de Capitais brasileiro e trabalha com FIDCs desde o surgimento dos mesmos em 2002, tendo participado desde 2001 das discussões com autoridades da CVM e do Banco Central sobre o Projeto que resultou na Resolução 2907 do Conselho Monetário nacional e na Instrução 356 da CVM. Atuou ainda na estruturação e na distribuição do primeiro FIDC a surgir no mercado – o "FIDC BMG SERVIDORES PÚBLICOS" registrado na CVM em dezembro de 2002 e colocado junto aos investidores no início de 2003. Atua na originação de negócios da TERCON e na estruturação de operações financeiras. Trabalhou por 15 anos no Unibanco, de onde saiu como Diretor de Administração de Fundos. Foi Diretor dos Bancos Iochpe/Bankers, ABC ROMA, Crefisul, Sudameris de Investimento, BNP ASSET Management e BMG ASSET Management. No Iochpe, administrou um dos primeiros fundos de investimento de capital estrangeiro instalados no Brasil, o "Brazilian Investment Company". Também no Iochpe, foi coordenador de lançamento de debêntures da empresa Vale do Rio Doce, o único Banco de seu porte a lograr tal posição junto à empresa Vale. No ABC Roma montou a área de Mercado de Capitais. Ao deixá-lo, este era o principal banco nessa atividade dentre os novos bancos múltiplos que se formaram no final da década de 80. Quando no Crefisul, assessorou o Citibank Argentina no primeiro IPO realizado por esta instituição naquele país, a Cadipsa SA – em 1991. Durante sua estada no Sudameris, o volume de recursos administrados cresceu de U$1,1bilhões para U$2,7 bilhões, em dois anos. Ganhou o Prêmio ABAMEC como Analista do Ano em 1978. Foi Presidente da ABAMEC. Fez palestras em Londres, Nova Iorque, Buenos Aires e

Santiago, em inglês e espanhol, sobre Investimentos no Brasil. De 1999 a 20010 foi professor de Mercado de Capitais, nível de pós-graduação, na FAAP.

Marcelo Alberto Couto - Engenheiro Naval formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo com especialização em Administração Industrial pela Fundação Carlos Alberto Vanzolini. Carreira desenvolvida no setor bancário desde 1991, primeiramente como Gerente na Área Comercial e posteriormente na Área Administrativa, com ênfase na implantação e gerenciamento da Área de Suporte Operacional, desenvolvendo trabalhos referentes a análise e desenvolvimento de produtos e operações bancárias, análise e formalização de contratos, negociação, atendimento a clientes, câmbio, BNDES (operações e projetos), análise societária, cobrança, garantias, além de todos os trabalhos necessários para o acompanhamento e liberação das operações. Em 2010 passou a atuar nas áreas de Administração, Custódia e Liquidação de Clubes e Fundos de Investimentos. Trabalhou no BANCO LAVRA / LAVRA CORRETORA DE VALORES, no BANCO ABC-ROMA / BANCO ABC BRASIL, atuou com REDUÇÃO DE CUSTOS e posteriormente no BANCO PAULISTA / SOCOPA. Tem forte característica de Liderança atuando em diversos projetos multifuncionais com habilidade em motivar pessoas e expert em solução de problemas. Vivência em treinamento no Uruguai.

Diógenes Rocha - Formado em Ciências Econômicas pela Faculdade Metropolitana Unida de São Paulo, certificado pela BM&F como Operador de Derivativos e Ações e atualmente cursando MBA em GESTÃO DE TRIBUTOS E PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), iniciou sua carreira em 2006 na área Financeira da Fidelity BPO Brasil onde permaneceu por 2 anos, para logo em seguida começar a atuar no mercado financeiro, primeiramente pela Intra CCTVM atuando na área de Tesouraria, Operações de Renda Fixa – CETIP, Conta Margem, Títulos Públicos e Debêntures. Com a aquisição da Intra CCTVM em 2008 pelo Citi Bank passou a atuar na área de Risco da Citi CCTVM integrando todas as operações de alavancagem e exposição da corretora. No ano de 2009 como controller passa a integrar a equipe de produtos estruturados da Gradual CCTVM, atuando na área de Administração de Fundos FIDC, FIC FIDC, FIP, FII. E por fim em 2011 passa a integrar a equipe Tercon desenvolvendo todo o processo de captação de Novos FIDCs elaborando estudos de viabilidade e atuando no Macro Fluxo de funcionamento dos FIDCs desde a estruturação até a liquidação de operações. Obteve em 2018 a certificação ANBIMA CGA.

Ângela Agostini Vasconcellos - Formada em Fisioterapia pela Universidade de São Paulo com pós-graduação em Administração de Empresas pelo CEAG da FGV (Fundação Getúlio Vargas). Carreira desenvolvida na TERCON CONSULTORIA EMPRESARIAL, da qual é sócia desde 2007, atuando em 3 áreas diferentes: Na área administrativa, faz a gestão de toda a empresa, cuidando de todos os aspectos internos, como documentação societária, impostos, área financeira e recursos humanos. Na

área dos FIDCs atua na estruturação de Fundos de Investimentos, principalmente Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios – os FIDCs, sendo hoje, a Tercon, uma referência neste mercado. Atua também na estruturação de Fundos de Investimento Imobiliários – FII – e Fundos de Investimento em Participações – FIP. Além da estruturação, oferece completa assistência para os diversos tipos de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs, assessorando também na alteração de seus documentos legais e operacionais, contratação de todos os prestadores de serviços, inclusive de agências de rating, auditores e assessoria legal, e na oferta ao público de quotas.

Breve Histórico do Consultor Imobiliário

As atividades de Consultor Imobiliário serão exercidas pela ERV Serviços Administrativos Eireli ME, Empresa situada à Rua Soldado Walfredo Carlos Amaral, nº 835, Conjunto Orlando Dantas, Bairro São Conrado, CEP 49.043-020, Aracaju - SE, inscrita no CNPJ sob o n° 23.990.759/0001-64.

A empresa iniciou suas atividades em 04 de janeiro de 2016 como consultoria administrativa contratada pelo grupo G9 Patrimonial Ltda após o seu sócio administrador, Emilio Roberto Monteiro Vieira, colaborar no gerenciamento administrativo e financeiro da construção do empreendimento comercial, denominado Condomínio Cidade Comercial, composto por galpões, salas e lojas comerciais. Após a conclusão, a ERV foi criada para dar apoio administrativo e serviços de escritório ao patrimônio, que é destinado à locação empresarial.

Posteriormente, a empresa G8 Patrimonial Ltda designou o Sr. Emilio Roberto Monteiro Vieira para o gerenciamento administrativo e financeiro da construção do empreendimento comercial, denominado Condomínio Aracaju Boulevard, desempenhando a gestão financeira e administrativa de todo o processo de construção. Após a conclusão, a ERV foi contratada para dar apoio administrativo e serviços de escritório ao patrimônio, que é destinado à locação empresarial.

Dentre as diversas atividades administrativas desenvolvidas pela ERV, destaca-se: confecção de contratos de aluguel; atendimento a Corretoras Imobiliária e profissionais autônomos na área de corretagem de imóveis. Em nome da G9 Patrimonial e da G8 Patrimonial atende a locatários e pretensos locatários; acompanhamento, controle e execução dos serviços contábeis, tais como: recebimento de aluguel das unidades e pagamento diversos; controle e pagamento de impostos e taxas; controle e cobrança dos aluguéis; movimentação e controles bancários; solicitação de aporte de recursos, se necessário; organização dos arquivos; organização e elaboração de demonstrativos financeiros e situação das locações para os locadores; elaboração de rotinas para conservação predial; manutenção de canal de informação/comunicação com os locadores.

Ademais, a ERV Serviços Administrativos atua no controle e na fiscalização da administração dos respectivos condomínios, desempenhando as seguintes atividades de acompanhamento de: cumprimento da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio; contratação e treinamento de pessoas; contratação de serviços terceirizados; serviços prestados pelos funcionários e por prestadores de serviços; elaboração de rotinas para conservação e manutenção predial e de equipamentos, sistema de segurança e de serviços gerais; acesso ao Condomínio; atendimento das solicitações dos inquilinos; elaboração, execução e orçamento do Condomínio; elaboração, execução de cobranças; execução dos serviços contábeis, tais como: recebimento e contabilização das receitas e pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias; movimentação e controles bancários; elaboração de plano de contingência; sistema de combate a incêndio, inclusive com a formação de Brigada de Incêndio, dentre outras.

A ERV Serviços Administrativos sempre desempenhou suas atividades com responsabilidade, profissionalismo, comprometimento e eficiência, colaborando diretamente com o crescimento, desenvolvimento e, sobretudo, redução de custos, das empresas as quais lhes confiaram sua administração. A ERV atende exclusivamente as empresas G8 Patrimonial Ltda e G9 Patrimonial Ltda.

Principais Atribuições do Consultor Imobiliário

Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

I. Atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo, os respectivos preços e condições, dentro dos parâmetros de mercado para posterior validação do Gestor;

II. Assessorar o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos Imóveis ou negócios imobiliários que sejam realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e no Regulamento;

III. Planejar e orientar o Administrador e o Gestor nas negociações para locação e/ou arrendamento dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;

IV. Assessorar o Fundo na análise de viabilidade dos processos de Expansão que eventualmente venham a ser propostos;

V. Recomendar ao Administrador e ao Gestor a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VI. Atuar na administração e cobrança dos recebíveis das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimonio do Fundo; e

VII. Prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

Sumário da Experiência Profissional do Administrador do Consultor Imobiliário

Emilio Roberto Monteiro Vieira - sócio administrador da ERV Serviços Administrativos Eireli ME.; graduado em Ciência Contábeis; MBA – Formação Geral para Altos Executivos Fundação Getúlio Vagas – Rio de Janeiro - RJ; funcionário do Banco do Brasil aposentado, onde em 28 anos de carreira exerceu cargos de média e alta gerências e por último o cargo de Gerente de Auditoria. Atualmente exerce o cargo de Coordenador do Comitê de Auditoria do Banco do Estado de Sergipe.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, os serviços de administração, custodiante e escrituração são prestados por **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, 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 interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles, exceto aquele decorrente da prestação de serviços, se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador, Gestor e Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente 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 Auditor Independente e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: DC6E1D6C-D4A1-4C44-9526-1CCD86041FBA

MASTER CORRETORA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Pelo presente instrumento particular, a **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.886.862/0001-12, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 1569, de 11 de janeiro de 1991 ("Administrador"), por meio dos seus representantes abaixo assinados:

RESOLVE:

1. Contratar as seguintes instituições, para desempenhar as atribuições estabelecidas no Regulamento: **(i) TERCON INVESTIMENTOS LTDA.,** sociedade com sede na Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.121.454/0001-95, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815, de 28 de abril de 2008 ("Gestora"), para a prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo; **(ii) NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.280.834/0001-26, com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Itapiranga, nº 233, Sala 16, CEP 89036-230, para ser responsável pela prestação dos serviços de auditoria independente das contas do Fundo e elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, estando devidamente habilitada para tanto junto à CVM; e **(iii) ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.**, com sede na cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Av. Pedro Paes de Azevedo, 130, Salgado Filho, CEP 49020-450, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.990.759/0001-64, para a prestação dos serviços de consultoria imobiliária ("Consultor Imobiliário");

2. Aprovar a oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta", "Cotas" e "1ª Emissão", respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), nos termos abaixo descritos, complementados pelo Regulamento:

(a) a 1ª Emissão será composta por até 100.000 (cem mil) Cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, de uma única classe e com os direitos e características definidos no Regulamento, cada qual com valor inicial de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais), totalizando a Oferta o montante de até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo destinadas a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, não havendo limite mínimo ou máximo de subscrição de Cotas por investidor no âmbito da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 11");

DS PHMG

DS VDSP

DocuSign Envelope ID: DC6E1D6C-D4A1-4C44-9526-1CCD86041FBA

(b) Séries: A 1ª Emissão de Cotas do Fundo será realizada em 11 (onze) séries, sendo que, conforme o disposto no Parágrafo 1º do artigo 11, da Instrução CVM 472, a divisão das séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas do Fundo, sendo portanto, as séries compostas conforme descrito a seguir:

(i) 1ª Série: A primeira série da 1ª Emissão de Cotas do Fundo ("1ª Série") é composta por até 33.330 (trinta e três mil, trezentos e trinta) Cotas no montante total de R$ 4.999.500,00 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), na Data de Emissão e se inicia a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerra a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Série, o saldo remanescente ("Saldo 1ª Série") poderá ser colocado junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da segunda série (2ª Série) e assim sucessivamente;

(ii) 2ª a 11ª Séries: A 2ª Série até a 11ª Série da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão compostas cada uma por até 6.667 (seis mil seiscentos e sessenta e sete) Cotas no montante total de R$ 1.000.050,00 (um milhão e cinquenta reais), na Data de Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo das Séries remanescente e assim sucessivamente, e se iniciam a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerram a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 2ª Série até a 10ª Série, o saldo remanescente ("Saldo 2ª a 10ª Série") poderão ser colocados junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da Série imediatamente anterior até a colocação a décima primeira série (11ª Série).

(c) Não será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, sendo que, caso não seja atingido o montante total da 1ª Emissão, no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de Reais), a Oferta será cancelada e os valores até integralizados pelos Cotistas serão devolvidos, deduzidos das despesas relacionadas à 1ª Emissão;

(d) O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Período de Distribuição");

(e) A Administradora exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços ("Coordenador Líder"), que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta;

DS PHMG

(f) As Cotas deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Emissão, junto

DS VDSP

DocuSign Envelope ID: DC6E1D6C-D4A1-4C44-9526-1CCD86041FBA

ao Coordenador Líder da Oferta, e/ou mediante conferência de bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis em mercado de balcão organizado administrado pela B3;

(g) As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos de distribuição em mercado de balcão organizado administrado pela B3;

(h) Não haverá resgate de Cotas;

3. Aprovar o regulamento do Fundo, no teor e na forma do documento constante do anexo ao presente instrumento de constituição, o qual constitui parte integrante e inseparável do presente instrumento, denominado "Regulamento do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Regulamento").

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado juntamente com o novo Regulamento.

Rio de Janeiro/RJ, 11 de maio de 2022.

DocuSigned by:
Pedro Henrique Mota Gonçalves
47EE96F0306F4BA...

DocuSigned by:
Vinicius da Silva Pinto
FCA441D78A78470...

MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administrador

REGULAMENTO DO
POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Regulamento vigente a partir de 11 de maio de 2022.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO 6
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES 6
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 12
CAPÍTULO IV – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 14
CAPÍTULO V – DO PÚBLICO-ALVO 14
CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 14
CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO 23
CAPÍTULO VIII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO 27
CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS 29
CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL 34
CAPÍTULO XI – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO 39
CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO 41
CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES 42
CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE 44
CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 45
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 46
CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 47
CAPÍTULO XVIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 48
CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 51

REGULAMENTO DO
POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. O POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472 (definidos no Capítulo II abaixo), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e possui objetivo descrito no artigo 3.1 abaixo.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

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

"1ª Emissão":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 9.4 deste Regulamento;
"Administrador" ou "Instituição Administradora":	**MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.886.862/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 1569, de 11 de janeiro de 1991;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM n° 400/03;
"Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM n° 400/03;
"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X deste Regulamento;
"Ativos":	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
"Ativos Alvo":	Os ativos descritos no artigo 45 da Instrução CVM nº

	472, que, nos termos e condições previstos no Regulamento, podem ser adquiridos pelo Fundo: (i) quaisquer direitos reais sobre os bens imóveis (conforme definidos abaixo); (ii) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento; (iv) – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros fundos de investimento; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (viii) letras hipotecárias; e (ix) letras de crédito imobiliário;
"Ativos de Renda Fixa":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; (iv) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária; e (v) Até 100% (cem por cento) do remanescente Patrimônio Líquido em cotas de fundos que possuam como política de investimento a alocação exclusiva em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e em fundos de renda fixa, administrados por

	instituições financeiras com classificação de baixo risco de crédito por agências classificadoras de risco autorizadas a atuar no país;
"Auditor Independente":	Prestador de serviços de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários contratado pelo Fundo;
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"Boletim De Subscrição":	Documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do Artigo 9.1.7 deste Regulamento;
"Capital Integralizado":	O valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;
"Capital Máximo Autorizado":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.3;
"Consultor Imobiliário":	**ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.**, com sede na cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Av. Pedro Paes de Azevedo, 130, Salgado Filho, CEP 49020-450, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.990.759/0001-64, empresa especializada em consultoria imobiliária atuante na administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo, conforme aplicável;
"Contrato de Consultoria Imobiliária":	Contrato firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria Imobiliária ao Fundo;
"Contrato de Gestão":	O "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Poxim – Fundo de Investimento Imobiliário – FII e Outras Avenças", firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência da Administradora;
"Cotas":	Todas as cotas de emissão do Fundo;
"Cotistas":	Todos e quaisquer detentores de cotas do Fundo;

"Custodiante":	**MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.886.862/0001-12, devidamente credenciada pela CVM, nos temos do Ato Declaratório CVM nº 1569, de 11 de janeiro de 1991;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data da 1ª Integralização de Cotas":	A data da primeira integralização de Cotas;
"Data de Cálculo":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
"Data de Emissão":	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação;
"Dia Útil":	Qualquer dia exceto: (i) sábado, domingo ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
"Direitos Reais":	Quaisquer direitos reais relacionados aos Imóveis;
"Distribuidor":	A Administradora exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no artigo 12.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;
"Fundo":	**POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;
"Gestor" ou "Gestora":	**TERCON INVESTIMENTOS LTDA.,** sociedade com sede na Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.121.454/0001-95, devidamente autorizada pela CVM como administradora de

	carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815, de 28 de abril de 2008;
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis":	Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial, incluindo, mas não se limitando a (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos, que integram e integrarão o patrimônio do Fundo;
"Imóvel Alvo":	Imóvel representado por uma área de terra medindo 312.000,00m², tendo suas medidas extraídas da descrição apresentada na matrícula nº 33.520 do Cartório da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Nossa Senhora do Socorro, do Estado do Sergipe. O imóvel possui uma área construída de 28.873,74 m²;
"Instrução CVM 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM 476":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Investidores Profissionais":	Investidores assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
"Investidores Qualificados":	Investidores assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
"IPCA":	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante;
"Laudo de Avaliação":	Laudo de avaliação dos Imóveis ou outros ativos compreendidos nos Ativos Alvo, que deverá ser

	elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis, bens e direitos. Com relação ao Imóvel Alvo, foi realizado em 14 de janeiro de 2022, laudo técnico pela empresa **SGL Avaliações, Perícias e Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.463.299/0001-09;
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 11.033":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e eventuais alterações posteriores, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o artigo 15.3, abaixo;
"Participações Societárias":	Participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas;
"Política de Investimento":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, descrita nos artigos 3.2 e seguintes deste Regulamento;
"Regulamento":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
"Representante dos Cotistas"	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 18.1 deste Regulamento;
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 16.1.2 deste Regulamento;
"Resolução CVM 30":	Resolução CVM nº 30 , de 11 de maio de 2021;
"Resultado":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 16.1.1 deste Regulamento;
"Séries":	Se referem as séries da 1ª Emissão conforme o disposto no Parágrafo 1º do artigo 11, da Instrução

	CVM 472, a divisão das séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas do Fundo.
"Sociedades Investidas":	Sociedades enquadradas como Ativos Alvo nas quais o Fundo poderá deter Participação Societária;
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.1 deste Regulamento;
"Taxa de Gestão":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.2 deste Regulamento;
"Valor da Cota":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 9.1.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo: O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo, esperada e/ou pretendida. O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos nos Ativos visando proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo.

3.2. Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora e pela Gestora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo, preponderantemente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, incluindo a execução de construções, reformas, ampliações e adequações que se fizerem necessárias nos Imóveis, buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Imóveis dos Ativos que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais e/ou dos Ativos, investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

3.2.1. A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção, análise e recomendação de tais Ativos pelo Consultor Imobiliário, e posteriormente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do artigo 3.2 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento, ou reinvestido nos Ativos Alvo, conforme recomendação da Gestora.

3.2.3. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

3.2.4. O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o quórum descrito no Artigo 10.8.1 neste Regulamento.

3.3 Critérios de Análise, Seleção e Aprovação dos Ativos Imobiliários.

3.3.1. O Fundo poderá adquirir os Ativos Alvo condicionadas (i) à análise e seleção prévia pelo Consultor Imobiliário e dos pontos abaixo descritos e ainda (ii) a aprovação dos Cotistas do Fundo em Assembleia Geral:

a) avaliação das características dos Imóveis e da região onde estão situados;
b) os agentes envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários (empreendedores e administradores);
c) o histórico de resultados, se for o caso;
d) as variáveis que influenciam nos resultados;
e) as viabilidades econômica e financeira; ou
f) as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações).

3.3.2. Não há limites de concentração para aplicação de recursos do Fundo por emissor, devedor, coobrigado ou por modalidade de ativos. Desse modo, o Fundo poderá aplicar a totalidade de seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Alvo.

3.3.3. Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo Fundo com os recursos gerados pelos Ativos Alvo integrantes da carteira e/ou a emissão de novas Cotas pelo Fundo.

3.3.4. O Fundo poderá investir indiretamente em Ativos Alvo por meio da aquisição de Participações Societárias, devendo ser observados as seguintes condições prévias em relação às Sociedades Investidas:

a) serem sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

b) terem como único propósito as atividades permitidas ao Fundo; e

c) apresentarem certidões negativas de débitos tributários dos 3 (três) entes da Federação, caso aplicáveis, bem como as certidões de regularidade do FGTS, caso aplicável, e a certidão negativa de débitos trabalhistas.

3.4. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado

da Instituição Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.5. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.6. Diversificação de Investimentos. O Fundo não está sujeito a um critério específico de diversificação de investimentos, podendo a Gestora alocar os recursos do Fundo livremente até o máximo permitido pela regulamentação em vigor, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo do disposto acima, é dever da Gestora atuar a diligentemente de modo a manter a carteira do Fundo com a liquidez necessária para a realização de suas atividades.

CAPÍTULO IV – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

4.1. Composição do Patrimônio do Fundo. Poderão constar no patrimônio do Fundo para consecução de seu objetivo da sua Política de Investimento:

(i) Ativos Alvo, os quais deverão ser selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelos Cotistas em Assembleia Geral; e

(ii) Ativos de Renda Fixa, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora.

4.2. Restrições. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da Instituição Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Instituição Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora.

CAPÍTULO V – DO PÚBLICO-ALVO

5.1. Público Alvo. O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, sendo que as Cotas devem ser nominativas e escriturais (não há certificado, apenas um registro eletrônico em nome do investidor) e, em regra, conferem direitos e deveres iguais a todos os seus titulares (cotistas).

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

6.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.886.862/0001-12, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1.569, de 11 de janeiro de 1991.

6.1.1. A Instituição Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para: (i) abrir e movimentar contas bancárias; (ii) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (iii) representar o Fundo em juízo e fora dele; (iv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; (v) transigir; (vi) dar e receber quitação; (vii) outorgar mandatos; (viii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observados as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora, ao Consultor Imobiliário e aos demais prestadores de serviços.

6.1.2. A Instituição Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, mantendo reserva sobre seus negócios.

6.1.3. A Instituição Administradora, nos termos e condições previstos nos artigos 6º a 8º da Lei nº 8.668/93 e no parágrafo segundo do Artigo 29 da Instrução CVM 472, será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.4. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não integram o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado, nos termos do artigo 7º da Lei nº 8.668/93.

6.1.5. No instrumento de aquisição dos Imóveis deverá ser dado destaque ao caráter fiduciário do ato praticado pela Instituição Administradora, conforme previsto no Artigo 7º da Lei 8.668/96 e neste Regulamento, a qual expressamente ressaltará que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

6.2. Gestão. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **TERCON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.121.454/0001-95,

devidamente autorizada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815, de 28 de abril de 2008.

6.2.1. A Gestora deverá, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, desempenhar as seguintes atividades respeitando a Política de Investimento do Fundo: (i) gestão do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; e (ii) análise e atualização dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

6.2.2. Sem prejuízo de outras atribuições impostas pela regulamentação em vigor, pelo presente Regulamento e pelo contrato celebrado com a Administradora, em nome do Fundo, o Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

a) observar e respeitar a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do Fundo, conforme estabelecida neste Regulamento;

b) observar as disposições da regulamentação aplicável com relação à sua atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, incluindo as normas de conduta, as vedações e as obrigações previstas na regulamentação vigente;

c) tomar suas decisões de gestão em consonância com as normas técnicas e administrativas adequadas às operações nos mercados financeiro e de capitais, observando os princípios de boa técnica de investimentos;

d) fornecer à Administradora e às autoridades fiscalizadoras, sempre que assim solicitada, na esfera de sua competência, informações relativas às operações do Fundo e às demais atividades que vier a desenvolver durante a gestão da carteira do Fundo; e

e) acompanhar a gestão dos ativos da carteira reportando imediatamente à Instituição Administradora qualquer situação que implique em prejuízo ao Fundo e ao Cotista.

6.2.3. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

6.2.4. 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 neste Capítulo VI.

6.2.5. 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 outorgará, 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.

6.3. Auditoria. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente, a ser escolhido, pela Assembleia Geral de Cotistas, e contratado para cada exercício.

6.4. Custódia. As atividades de custódia do Fundo serão exercidas pela **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, devidamente credenciada para essa função pela CVM, nos temos do Ato Declaratório CVM nº 1.569, de 11 de janeiro de 1991.

6.4.1. A prestação dos serviços de escrituração de cotas do Fundo será realizada por prestador de serviço contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, devidamente habilitado.

6.5. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora e do Gestor. A Instituição Administradora e/ou o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

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

6.5.2. Na hipótese de renúncia do Gestor ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto; e (ii) o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, cabendo ao Gestor a remuneração de parcela da Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.5.3. O Gestor poderá ser destituído de suas funções por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de que trata este Capítulo VI, apenas caso comprovado que independente de qualquer fator, o Gestor tenha: (i) atuado com dolo ou cometido fraude no desempenho de suas

funções e responsabilidades; (ii) descumprido obrigações legais e/ou contratuais, não sanadas no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação da Instituição Administradora a respeito de referido inadimplemento; e/ou (iii) sua falência, recuperação judicial ou extrajudicial decretada ou requerida; e (iv) por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

6.5.4. Caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas, dentro do prazo de 10 (dez) dias após a sua renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas convocá-la.

6.5.5. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, ou à CVM, a convocação de referida assembleia.

6.5.6. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

6.5.7. Após a averbação referida no artigo 6.5.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

6.6. Obrigações da Instituição Administradora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir ou vender os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Consultor Imobiliário e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
(c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
(c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
(e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, seguindo recomendações da Gestora e do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, e exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, observado que é dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira, autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, conforme o §3º do art. 29 da Instrução CVM 472;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III acima, até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII deste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade.

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

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
III. escrituração das Cotas;
IV. custódia de ativos financeiros;
V. auditoria Independente; e
VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.6.2. A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

I. distribuição de Cotas;
II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.6.3. É vedado à Instituição Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.7. Vedações à Instituição Administradora e à Gestora. É vedado à Instituição Administradora e à Gestora, no exercício das suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo, direta ou indiretamente:

I. receber depósito em sua conta corrente;
II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas

sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V. aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, se aplicável;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e os Representantes dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de aquisição, pela Instituição Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, conforme previsão do artigo 3.2.4 do Regulamento;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

6.7.1. As disposições previstas no inciso IX do artigo 6.7 do Regulamento serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

6.7.2. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Exceto pelas taxas expressamente previstas neste Regulamento, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

6.8. Responsabilidades da Instituição Administradora e da Gestora. A Instituição

Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.8.1. A Instituição Administradora e a Gestora não será(ão) responsabilizado(s) nos casos: (a) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (b) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

6.8.2. Observado o disposto no artigo 6.8.1 acima, o Fundo deverá ressarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pela Instituição Administradora e pela Gestora, incluindo de seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pela Instituição Administradora e pela Gestora que tenham sido praticados (a) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (b) nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

6.8.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no artigo 6.8.2 acima está condicionada a que a Instituição Administradora e a Gestora, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, por meio dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer.

6.8.4. A responsabilidade pela gestão da carteira compete à Gestora, sendo que a Administradora deterá a propriedade fiduciária dos bens imóveis do Fundo.

6.9. Política de Exercício do Direito de Voto. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Gestora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na sede da Instituição Administradora e que se encontra disponível no website: www.terconbr.com.br.

6.9.1. A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteada pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias

representando o Fundo, a Gestora buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

6.10. Atribuições do Consultor Imobiliário. As atividades de Consultor Imobiliário serão exercidas pela **ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA**, com sede na cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Av. Pedro Paes de Azevedo, 130, Salgado Filho, , CEP 49020-450, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.990.759/0001-64.

6.10.1. Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

I. Atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários, os respectivos preços e condições, dentro dos parâmetros de mercado para posterior validação do Gestor;
II. Assessorar o Administrador e a Gestora em quaisquer questões relativas aos Imóveis ou negócios imobiliários que sejam realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e no Regulamento;
III. Planejar e orientar o Administrador e a Gestora nas negociações para locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
IV. Assessorar o Fundo na análise de viabilidade dos processos de Expansão que eventualmente venham a ser propostos;
V. Recomendar ao Administrador e à Gestora a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
VI. Atuar na administração e cobrança dos recebíveis das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo; e
VII. Prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

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

7.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de

investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvo pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos Alvo e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

7.4. Risco relativo à concentração e pulverização de cotistas do Fundo. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando o Cotista em referência a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

7.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.6. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de detentor da propriedade fiduciária do Ativo Alvo desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora encontrar outros Ativos Alvo que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale

ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Ativo Alvo desapropriado.

7.7. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo certo que as indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras poderão não ser suficientes para a reparação do dano sofrido, hipótese esta que deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

7.8. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

7.9. Risco das contingências ambientais. O Imóvel Alvo tem sido submetido, desde o ano de 2001, a diversos trabalhos voltados ao seu gerenciamento ambiental, em razão da existência de contaminação de solos e de água subterrânea, por hidrocarbonetos associados a óleo térmico em decorrência das atividades industriais desenvolvidas por antecessora proprietária do Imóvel Alvo, conforme relatório técnico executado pela empresa Avatz Geologia e Engenharia Ambiental e Segurança do Trabalho Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 14.256.315/0001-09. Em razão da contaminação ambiental, a atual proprietária, por si ou através de terceiros, vem adotando procedimentos visando a remediação da área, através da escavação, acondicionamento, transporte e destinação de solos residuais contaminados por Óleo Térmico e o preenchimento da cava por solo limpo. Por se tratar de investimento no Imóvel Alvo, entre outros, a contingência ambiental acima pode implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

7.10. Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

7.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

7.12. Riscos tributários. Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com 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. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

7.13. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

7.14. Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

7.15. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

7.16. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

7.17. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

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

CAPÍTULO VIII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

8.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

8.2. Amortização. As Cotas serão amortizadas sempre a critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

8.2.1. A Gestora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

8.3. Liquidação. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum previsto no artigo 10.8.1 abaixo, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

8.3.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

8.3.2. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

8.3.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, e pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

8.3.4. Nas hipóteses 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.

8.3.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos 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.

8.3.6. Após a partilha de que trata o artigo 8.3.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário.

8.3.7. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

8.3.8. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

8.3.9. A Instituição Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

8.3.10. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Instituição Administradora 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 pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

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

CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS

9.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

9.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação ("Valor da Cota").

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

9.1.3. Todas as Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, bem como dão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

9.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

9.1.5. No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 400:

I. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM;

II. Poderá ser dispensada a elaboração de prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, conforme faculta os incisos II e III do art. 55 da Instrução CVM 472, caso a oferta venha a ser destinada à Investidores Qualificados.

9.1.5.1. No caso de distribuição de Cotas realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

9.1.6. As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de balcão organizado administrado pela B3.

9.1.7. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o Boletim de Subscrição, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista, conforme as Séries estabelecidas na 1ª Emissão; e (ii) o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

9.1.8. Não haverá resgate de Cotas.

9.1.9. Sem prejuízo do disposto no artigo 9.1.7 acima, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

9.1.10. As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos artigos 13 e 15, da Instrução CVM 476.

9.2. Novas Emissões de Cotas. Após o encerramento da 1ª (primeira) distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante (i) ato de aprovação do Administrador, desde que dentro do limite do Capital Máximo Autorizado, conforme orientações da Gestora; ou, uma vez atingido o Capital Máximo Autorizado, (ii) deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas Emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 10.8 deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (b) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (c) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (d) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

9.2.1. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, 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.

9.2.2. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

9.2.3. O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido nos termos do respectivo suplemento que dispor sobre a nova emissão de Cotas do Fundo.

9.2.4. As informações relativas ao ato particular do Administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão estarão disponíveis nos sistemas aplicáveis, no prazo regulamentar.

9.2.5. O ato particular do Administrador ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

9.2.6. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

9.3. Capital Máximo Autorizado: O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, autorizado o Administrador conforme solicitado prévia e expressamente pelo Gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração deste Regulamento, incluindo as referentes à 1ª emissão de Cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas, é de **R$ 40.000.000,00** (quarenta milhões de reais), sendo que o valor da Cota de cada nova emissão será fixado 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) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas ("Capital Máximo Autorizado").

9.4. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até **R$ 15.000.000,00** (quinze milhões de Reais), divididos em 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) cada uma.

9.4.1. **Séries**: A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será realizada em 11 (onze) séries, sendo que, conforme o disposto no Parágrafo 1º do artigo 11, da Instrução CVM 472, a divisão das séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas do Fundo, sendo portanto, as séries compostas conforme descrito a seguir:

(i) **1ª Série**: a primeira série da 1ª emissão de Cotas do Fundo ("1ª Série") é composta por até 33.330 (trinta e três mil, trezentos e trinta) Cotas no montante total de R$ 4.999.500,00 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), na Data de Emissão e se inicia a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerra a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Série, o saldo remanescente ("Saldo 1ª Série") poderá ser colocado junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da segunda série (2ª Série) e assim sucessivamente;

(ii) **2ª a 11ª Séries**: a 2ª Série até a 11ª Série da 1ª emissão de Cotas do Fundo serão compostas cada uma por até 6.667 (seis mil seiscentos e sessenta e sete) Cotas no montante total de R$ 1.000.050,00 (um milhão e cinquenta reais), na Data de Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo das Séries remanescente e assim sucessivamente, e se iniciam a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerram a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 2ª Série até a 10ª Série, o saldo remanescente ("Saldo 2ª a 10ª Série") poderão ser colocados junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da Série imediatamente anterior até a colocação a décima primeira série (11ª Série).

9.4.2. Não será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, sendo que, caso não seja atingido o montante total da 1ª Emissão, no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de Reais), a oferta será cancelada e os valores até integralizados pelos Cotistas serão devolvidos, deduzidos das despesas relacionadas à 1ª Emissão.

9.4.3. A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400.

9.5. Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados: (a) o disposto no artigo 5.1; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto nos artigos 9.4 e 9.4.1 acima; (c) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos

termos da Instrução CVM 476, o disposto nos artigos 9.1.9 e 9.1.10 acima. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

9.5.1. Não obstante o disposto no artigo 9.5. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, 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 25% (vinte e cinco por cento).

9.6. Integralização. A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

9.6.1. 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. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

9.6.2. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. 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 deverá ser efetuada por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.6.3. Fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472.

9.6.4. A integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 10.1, inciso VIII do Regulamento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação pela Assembleia Geral de Cotistas.

9.6.5. A Instituição Administradora e a Gestora deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

9.6.6. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

9.6.7. A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se o artigo 24 da Instrução CVM 472 e, no que couber, os artigos 8° a 10, 89 e 98, §2° da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

9.6.8. As avaliações realizadas nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472 para fins de integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

9.6.9. Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo Boletim de Subscrição.

9.6.10. Em caso de inadimplência do Cotista na realização das integralizações das Cotas do Fundo, o Cotista inadimplente estará sujeito aos seguintes encargos contados da data do inadimplemento até a respectiva integralização e calculado sobre o valor inadimplido: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) atualização sobre a variação anual do IPCA, calculada *pro rata tem*poris, (c) multa diária de 1% (um por cento) sobre o valor inadimplido, limitada ao valor de 20% (vinte por cento) e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos ("Encargos do Cotista Inadimplente").

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL

10.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. As demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de seu substituto;

IV. Emissão de novas cotas, observada a aprovação da emissão pelo Administrador de conforme o inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VII. Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens, direitos, títulos e valores mobiliários utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

IX. Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Eleição e destituição dos membros do Comitê de Investimentos indicados pelos Cotistas, caso aplicável;

XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;

XII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses dos termos do previsto neste Regulamento e na Instrução CVM 472;

XIII. Alteração da Taxa de Administração;

XIV. Destituição ou substituição da Gestora e a escolha de seu substituto.

10.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do artigo 10.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

10.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou da Gestora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

10.1.2.1. As alterações referidas no artigo 10.1.2 acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

10.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de

correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo em seu endereço eletrônico (e-mail), com antecedência de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso de Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de sua realização, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

10.2.1. Independentemente das formalidades previstas no artigo 10.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

10.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

10.2.3. 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 à Instituição Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

10.2.3.1. O pedido que trata o artigo 10.2.3 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deverá ser encaminhando em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

10.2.3.2. O percentual de que trata o artigo 10.2.3 acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas nas data da convocação da assembleia.

10.2.4. A Instituição Administradora do Fundo 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.

10.2.4.1. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o artigo 10.2.4 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 art. 39, VI da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

10.2.4.2. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o artigo 10.2.4 acima incluem (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no

artigo 26 da Instrução CVM 472; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

10.2.4.3. Caso os Cotistas ou o representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do artigo 10.2.3 acima, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do artigo 10.2.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no artigo 10.2.3.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

10.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, ou correio eletrônico dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto nos termos da regulamentação em vigor. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal, deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas.

10.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

10.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por escrito.

10.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

10.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 10.4 acima e na legislação e normativos vigentes.

10.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora 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.

10.5.3. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do artigo 10.5.2 acima.

10.5.4. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o artigo 10.5.3 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.

10.5.5. Nas hipóteses previstas no artigo 10.5.3 deste Regulamento, a Instituição Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de 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.

10.5.6. É vedado à Instituição Administradora (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o artigo 10.5.3 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 do artigo 10.5.5 acima.

10.5.7. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do artigo 10.5.3 acima, serão arcados pelo Fundo.

10.6. Restrições ao Voto. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

10.6.1. Não se aplica o disposto no artigo 10.6 acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no artigo 10.6 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto;

ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

10.7. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

10.8. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no artigo 10.8.1, abaixo.

10.8.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 10.1 acima, dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.8.2. Os percentuais de que trata o artigo 10.8.1 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotista, cabendo a Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.9. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas nos prazos previstos nos artigos 13.1, inciso VI e 13.2, inciso V, do Capítulo XIII abaixo.

CAPÍTULO XI – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO

11.1. Taxa de Administração. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços prestados pelos demais prestadores de serviço do Fundo e que são pagos com valores derivados da taxa de administração, é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de administração e custódia o montante equivalente 0,40% a.a. (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) mensais. ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA.

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

11.1.2. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

11.1.3. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

11.2. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá uma remuneração paga diretamente pelo Fundo como parcela da Taxa de Administração nos termos previstos no contrato de prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, remuneração essa que será correspondente a 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais ("Taxa de Gestão").

11.2.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do contrato de gestão, por qualquer motivo, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição/substituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

11.3. Remuneração do Consultor Imobiliário. O consultor imobiliário receberá pela prestação dos serviços ao fundo, a remuneração equivalente a até 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA, sendo que a remuneração do Consultor Imobiliário será arcada diretamente pelo Fundo, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, conforme estabelecido no Contrato de Consultoria Imobiliária.

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

12.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

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 neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que 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 da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis 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 artigo 25 da Instrução CVM 472.

12.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES

13.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Instituição Administradora 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 472;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representante dos Cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

> 13.1.1. A Instituição Administradora deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição públicas de novas Cotas do Fundo, conforme definido na regulamentação em vigor.

13.2. Informações Eventuais. A Instituição Administradora 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 extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. Fato 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 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 pelos Representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

13.3. Fatos Relevantes. Considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou da Instituição Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I. na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.3.1. São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Gestora ou da Instituição Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

13.3.2. A Instituição Administradora zelará pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

13.4. A divulgação de informações referidas neste capítulo ocorrerá na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para

acesso gratuito. Tais informações também estarão disponíveis aos Cotistas na sede da Instituição Administradora.

13.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo 13.4 acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.6. A CVM pode determinar que as informações, previstas neste capítulo, sejam apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

13.7. As informações ou documentos referidos neste capítulo poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.8. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora ou de pessoas a elas ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição, Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora e à Gestora, para prestação dos serviços previstos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo;

V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, ou pessoa a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

14.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, de seus respectivos administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora e/ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora ou da Gestora, 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.

14.2. Situação que não configura Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pelo Fundo, (a) de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada, conforme definida na regulamentação aplicável, à Instituição Administradora ou à Gestora; e (b) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme o caso, pela Instituição Administradora ou pelo Gestor, observados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

15.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada relativa à da Instituição Administradora, e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e auditadas anualmente por Auditor Independente.

15.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 01º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

15.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

15.3. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades e provisões.

15.4. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição dos Imóveis e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em

vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.

15.4. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.4.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 10.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

16.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente

enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

16.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

16.1.4. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério da Instituição Administradora, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999, conforme alterada estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

17.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do artigo 17.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

17.1.2. De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do artigo 17.1.2 acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo artigo, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 9.1.6 acima.

17.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

17.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO XVIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger de 1 (um) até 5 (cinco) representantes não remunerados para exercer as funções de fiscalização dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

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

18.1.2. Os Representantes dos 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.

18.1.3. A função dos Representantes dos Cotistas é indelegável.

18.1.4. Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente, atender aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora 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.

18.1.5. Compete aos Representantes dos Cotistas já eleitos informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.1.6. Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

18.1.7. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 18.1.6 do Regulamento.

18.1.8. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

18.1.9. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 18.1.6 do Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos

demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 desta Instrução CVM 472.

18.1.10. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

18.1.11. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472, e deverão exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento foi elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

19.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 0D8CFA44-91D4-4094-B487-5034814BFC9F
4º RTD Prot.: 1051189 Selo: EEDL24803-BBF - Dt. Reg.: 09/09/2022
Nº de controle: 3C04FF51CE724AAE0107AF52B5AC989FCE343E08AEA4F642270ADAF5C5E1F7B9

MASTER
CORRETORA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO

Por este Instrumento Particular, a **MASTER S.A CORRETORA DE CÂMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 33.886.862/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório 1569, de 11 de janeiro 1991, na qualidade de administradora do **POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII,** inscrito no CNPJ sob o nº 45.254.732/0001-46, ("ADMINISTRADORA" e "FUNDO", respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 472, datada de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, vem, pelo presente Instrumento Particular de Rerratificação ("Instrumento"), deliberar sobre a rerratificação do Instrumento Particular de Alteração do Fundo, datado de 11 de maio de 2022, o qual passará a vigorar, para todos os fins e efeitos de direito com a redação do Anexo I, conforme abaixo:

1. Por equívoco, constou com falha material o montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, o qual foi formalizado em 11/05/2022, passando a vigorar, conforme abaixo:

> *"(a) a 1ª Emissão será composta por até 100.000 (cem mil) Cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, de uma única classe e com os direitos e características definidos no Regulamento, cada qual com valor inicial de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais), totalizando a Oferta o montante de até* ***R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)****, sendo destinadas a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, não havendo limite mínimo ou máximo de subscrição de Cotas por investidor no âmbito da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 11");"*

De tal forma, o instrumento em referência passa a vigorar de acordo com a redação acima, retroagindo os efeitos desde de 11/05/2020, ratificando as demais disposições que não foram expressamente alteradas pelo presente Instrumento.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2022.

DocuSigned by:
Vinicius da Silva Pinto
FCA441D78A78470...

DocuSigned by:
Pedro Henrique Mota Gonçalves
47EE96F9306F4BA...

MASTER S.A CORRETORA DE CÂMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Certificado de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: C004FF51CE724AAE0107AF52B5AC989FCE343E08AEA4F642270ADAF5C5E1F7B9

Certifico e dou fé que este documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do documento original

Arquivo: 1051189.pdf
Páginas: 1
Nomes: 1
Descrição: INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO FUNDO

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
E=enterprisesupport@docusign.com, CN="DocuSign, Inc.", OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US
Integridade da assinatura: Válida
Validade: até 20/12/2022 20:47:50
Data/Hora computador local: 14/06/2022 - 11:39
Carimbo do tempo: Não

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEDL24803-BBF
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

4º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Cód. TJ: 0750 - RIO DE JANEIRO
Documento apresentado hoje e registrado sob nº de protocolo 1051189
RIO DE JANEIRO - 09/09/2022
EMOL+PMCMV: 163,26 Distribuidor: 25,09 FETJ: 36,93
FUNDPERJ: 9,23 FUNPERJ: 9,23 FUNARPEN: 7,38
ISSQN: 9,91 T O T A L (R$): 261,03

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

MASTER CORRETORA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF Nº 45.254.732/0001-46

Pelo presente instrumento particular, a **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 288, sala 1702, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 33.886.862/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 1569, de 11 de janeiro de 1991 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.254.732/0001-46 ("Fundo").

CONSIDERANDO QUE:

(i) Até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente à Administradora e deliberação acerca de eventuais alterações no Regulamento do Fundo;

(ii) A alteração decorre, exclusivamente, da necessidade da atendimento a exigências expressas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e

(iii) A Administradora deseja alterar o Regulamento do Fundo.

RESOLVE:

(i) Alterar as Cláusulas 9.6.3, 9.6.4, 9.6.7 e 9.6.8, as quais passam a vigorar conforme abaixo:

"9.6.3. Fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens e direitos. Nesse sentido, dada a possibilidade de integralização das novas cotas em bens e direitos, o procedimento descrito deve ser realizado fora do ambiente da B3."

"9.6.4. A integralização em bens e direitos acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 10.1, inciso VIII do Regulamento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo."

DS PHMG

DS VDSP

"9.6.7. A integralização das Cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se o artigo 24 da Instrução CVM 472 e, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, §2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens e direitos em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário."

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

"9.6.8. As avaliações realizadas nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472 para fins de integralização das Cotas em bens e direitos, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados."

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo, considerando as hipóteses de alteração do Regulamento por exigência da CVM, no teor e na forma do documento constante do anexo ao presente instrumento de alteração, o qual constitui parte integrante e inseparável do presente instrumento, denominado "Regulamento do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("Regulamento").

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado juntamente com o novo Regulamento.

Rio de Janeiro/RJ, 23 de agosto de 2022.

DocuSigned by:
Pedro Henrique Mota Gonçalves
47EE96F0306F4BA...

DocuSigned by:
Vinicius da Silva Pinto
FCA441D78A78470...

MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administrador
Por: Pedro Henrique Mota Gonçalves
Por: Vinicius da Silva Pinto

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

REGULAMENTO DO
POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Regulamento vigente a partir de 23 de agosto de 2022.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO 5
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES 5
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 11
CAPÍTULO IV – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 13
CAPÍTULO V – DO PÚBLICO-ALVO 14
CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 14
CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO 23
CAPÍTULO VIII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO 27
CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS 29
CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL 34
CAPÍTULO XI – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO 39
CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO 40
CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES 42
CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE 44
CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 45
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 46
CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 47
CAPÍTULO XVIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 49
CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 51

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

REGULAMENTO DO
POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. O POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472 (definidos no Capítulo II abaixo), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e possui objetivo descrito no artigo 3.1 abaixo.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

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

"1ª Emissão":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 9.4 deste Regulamento;
"Administrador" ou "Instituição Administradora":	**MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.886.862/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 1569, de 11 de janeiro de 1991;
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM n° 400/03;
"Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM n° 400/03;
"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X deste Regulamento;
"Ativos":	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

"Ativos Alvo":	Os ativos descritos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, que, nos termos e condições previstos no Regulamento, podem ser adquiridos pelo Fundo: (i) quaisquer direitos reais sobre os bens imóveis (conforme definidos abaixo); (ii) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento; (iv) – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros fundos de investimento; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (viii) letras hipotecárias; e (ix) letras de crédito imobiliário;
"Ativos de Renda Fixa":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; (iv) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária; e (v) Até 100% (cem por cento) do remanescente Patrimônio Líquido em cotas de fundos que possuam como política de investimento a alocação exclusiva em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

	federais e em fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras com classificação de baixo risco de crédito por agências classificadoras de risco autorizadas a atuar no país;
"Auditor Independente":	**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.280.834/0001-26, com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Itapiranga, nº 233, Sala 16, CEP 89036-230;
"B3":	A B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
"Boletim De Subscrição":	Documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do Artigo 9.1.7 deste Regulamento;
"Capital Integralizado":	O valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;
"Capital Máximo Autorizado":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9.3;
"Consultor Imobiliário":	**ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.**, com sede na cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Av. Pedro Paes de Azevedo, 130, Salgado Filho, CEP 49020-450, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.990.759/0001-64, empresa especializada em consultoria imobiliária atuante na administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo, conforme aplicável;
"Contrato de Consultoria Imobiliária":	Contrato firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria Imobiliária ao Fundo;
"Contrato de Gestão":	O "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Poxim – Fundo de Investimento Imobiliário – FII e Outras Avenças", firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência da Administradora;
"Cotas":	Todas as cotas de emissão do Fundo;
"Cotistas":	Todos e quaisquer detentores de cotas do Fundo;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

"Custodiante":	**MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.886.862/0001-12, devidamente credenciada pela CVM, nos temos do Ato Declaratório CVM nº 1569, de 11 de janeiro de 1991;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data da 1ª Integralização de Cotas":	A data da primeira integralização de Cotas;
"Data de Cálculo":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
"Data de Emissão":	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação;
"Dia Útil":	Qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados nacionais;
"Direitos Reais":	Quaisquer direitos reais relacionados aos Imóveis;
"Distribuidor":	A Administradora exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no artigo 12.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;
"Fundo":	**POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;
"FUNDOS21":	O FUNDOS21 – Modulo de Fundos;
"Gestor" ou "Gestora":	**TERCON INVESTIMENTOS LTDA.,** sociedade com sede na Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.121.454/0001-95, devidamente

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

	autorizada pela CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815, de 28 de abril de 2008;
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis":	Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial, incluindo, mas não se limitando a (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos, que integram e integrarão o patrimônio do Fundo;
"Imóvel Alvo":	Imóvel representado por uma área de terra medindo 312.000,00m², tendo suas medidas extraídas da descrição apresentada na matrícula nº 33.520 do Cartório da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Nossa Senhora do Socorro, do Estado do Sergipe. O imóvel possui uma área construída de 28.873,74 m²;
"Instrução CVM 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM 476":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Investidores Profissionais":	Investidores assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
"Investidores Qualificados":	Investidores assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
"IPCA":	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

"Laudo de Avaliação":	Laudo de avaliação dos Imóveis ou outros ativos compreendidos nos Ativos Alvo, que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis, bens e direitos. Com relação ao Imóvel Alvo, foi realizado em 14 de janeiro de 2022, laudo técnico pela empresa **SGL Avaliações, Perícias e Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.463.299/0001-09;
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 11.033":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e eventuais alterações posteriores, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;
"MDA":	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos;
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o artigo 15.3, abaixo;
"Participações Societárias":	Participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas;
"Política de Investimento":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, descrita nos artigos 3.2 e seguintes deste Regulamento;
"Regulamento":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
"Representante dos Cotistas"	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 18.1 deste Regulamento;
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 16.1.2 deste Regulamento;
"Resolução CVM 30":	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

"Resultado":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 16.1.1 deste Regulamento;
"Séries":	Se referem as séries da 1ª Emissão conforme o disposto no Parágrafo 1º do artigo 11, da Instrução CVM 472, a divisão das séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas do Fundo.
"Sociedades Investidas":	Sociedades enquadradas como Ativos Alvo nas quais o Fundo poderá deter Participação Societária;
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.1 deste Regulamento;
"Taxa de Gestão":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.2 deste Regulamento;
"Valor da Cota":	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 9.1.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo: O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo, esperada e/ou pretendida. O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos nos Ativos visando proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo.

3.2. Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora e pela Gestora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo, preponderantemente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, incluindo a execução de construções, reformas, ampliações e adequações que se fizerem necessárias nos Imóveis, buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Imóveis dos Ativos que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais e/ou dos Ativos, investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

3.2.1. A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção, análise e recomendação de tais Ativos pelo Consultor Imobiliário, e posteriormente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do artigo 3.2 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento, ou reinvestido nos Ativos Alvo, conforme recomendação da Gestora.

3.2.3. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

3.2.4. O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o quórum descrito no Artigo 10.8.1 neste Regulamento.

3.2.5. O Fundo somente deverá adquirir Imóveis que estejam localizados no território brasileiro, preferencialmente no entorno das regiões metropolitanas, em áreas urbanas ou rurais de expansão urbana, às margens ou próximas a rodovias principais.

3.2.6. Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos de Renda Fixa nos termos deste Regulamento.

3.3. Critérios de Análise, Seleção e Aprovação dos Ativos Imobiliários.

3.3.1. O Fundo poderá adquirir os Ativos Alvo condicionadas (i) à análise e seleção prévia pelo Consultor Imobiliário e dos pontos abaixo descritos e ainda (ii) a aprovação dos Cotistas do Fundo em Assembleia Geral:

a) avaliação das características dos Imóveis e da região onde estão situados;
b) os agentes envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários (empreendedores e administradores);
c) o histórico de resultados, se for o caso;
d) as variáveis que influenciam nos resultados;
e) as viabilidades econômica e financeira; ou
f) as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações).

3.3.2. O Fundo poderá aplicar a totalidade de seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Alvo. O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros mencionados acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM 472.

3.3.3. Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo Fundo

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

com os recursos gerados pelos Ativos Alvo integrantes da carteira e/ou a emissão de novas Cotas pelo Fundo.

3.3.4. O Fundo poderá investir indiretamente em Ativos Alvo por meio da aquisição de Participações Societárias, devendo ser observados as seguintes condições prévias em relação às Sociedades Investidas:

a) serem sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

b) terem como único propósito as atividades permitidas ao Fundo; e

c) apresentarem certidões negativas de débitos tributários dos 3 (três) entes da Federação, caso aplicáveis, bem como as certidões de regularidade do FGTS, caso aplicável, e a certidão negativa de débitos trabalhistas.

3.4. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.5. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.6. Diversificação de Investimentos. O Fundo não está sujeito a um critério específico de diversificação de investimentos, podendo a Gestora alocar os recursos do Fundo livremente até o máximo permitido pela regulamentação em vigor, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo do disposto acima, é dever da Gestora atuar a diligentemente de modo a manter a carteira do Fundo com a liquidez necessária para a realização de suas atividades.

CAPÍTULO IV – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

4.1. Composição do Patrimônio do Fundo. Poderão constar no patrimônio do Fundo para consecução de seu objetivo da sua Política de Investimento:

(i) Ativos Alvo, os quais deverão ser selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelos Cotistas em Assembleia Geral; e

(ii) Ativos de Renda Fixa, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora.

4.2. Restrições. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

(i) não poderão integrar o ativo da Instituição Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Instituição Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora.

CAPÍTULO V – DO PÚBLICO-ALVO

5.1. Público Alvo. O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, sendo que as Cotas devem ser nominativas e escriturais (não há certificado, apenas um registro eletrônico em nome do investidor) e, em regra, conferem direitos e deveres iguais a todos os seus titulares (cotistas).

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

6.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.886.862/0001-12, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1.569, de 11 de janeiro de 1991.

6.1.1. A Instituição Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para: (i) abrir e movimentar contas bancárias; (ii) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (iii) representar o Fundo em juízo e fora dele; (iv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; (v) transigir; (vi) dar e receber quitação; (vii) outorgar mandatos; (viii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observados as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora, ao Consultor Imobiliário e aos demais prestadores de serviços.

6.1.2. A Instituição Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, mantendo reserva sobre seus negócios.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

6.1.3. A Instituição Administradora, nos termos e condições previstos nos artigos 6º a 8º da Lei nº 8.668/93 e no parágrafo segundo do Artigo 29 da Instrução CVM 472, será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.4. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não integram o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado, nos termos do artigo 7º da Lei nº 8.668/93.

6.1.5. No instrumento de aquisição dos Imóveis deverá ser dado destaque ao caráter fiduciário do ato praticado pela Instituição Administradora, conforme previsto no Artigo 7º da Lei 8.668/96 e neste Regulamento, a qual expressamente ressaltará que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

6.2. Gestão. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **TERCON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.121.454/0001-95, devidamente autorizada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815, de 28 de abril de 2008.

6.2.1. A Gestora deverá, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, desempenhar as seguintes atividades respeitando a Política de Investimento do Fundo: (i) gestão do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; e (ii) análise e atualização dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

6.2.2. Sem prejuízo de outras atribuições impostas pela regulamentação em vigor, pelo presente Regulamento e pelo contrato celebrado com a Administradora, em nome do Fundo, o Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

a) observar e respeitar a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do Fundo, conforme estabelecida neste Regulamento;

b) observar as disposições da regulamentação aplicável com relação à sua atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, incluindo as normas de conduta, as vedações e as obrigações previstas na regulamentação vigente;

c) tomar suas decisões de gestão em consonância com as normas técnicas e administrativas adequadas às operações nos mercados financeiro e de capitais, observando os princípios de boa técnica de investimentos;

d) fornecer à Administradora e às autoridades fiscalizadoras, sempre que assim solicitada, na esfera de sua competência, informações relativas às operações do

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

Fundo e às demais atividades que vier a desenvolver durante a gestão da carteira do Fundo; e

e) acompanhar a gestão dos ativos da carteira reportando imediatamente à Instituição Administradora qualquer situação que implique em prejuízo ao Fundo e ao Cotista.

6.2.3. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

6.2.4. Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete à Instituição Administradora, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido neste Capítulo VI.

6.2.5. 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, a Instituição Administradora outorgará, 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.

6.3. Auditoria. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente, o qual poderá ser substituído a cada exercício, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. Custódia. As atividades de custódia do Fundo serão exercidas pela **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, devidamente credenciada para essa função pela CVM, nos temos do Ato Declaratório CVM nº 1.569, de 11 de janeiro de 1991.

6.4.1. A prestação dos serviços de escrituração de cotas do Fundo será realizada por prestador de serviço contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, devidamente habilitado.

6.5. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora e do Gestor. A Instituição Administradora e/ou o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

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

6.5.2. Na hipótese de renúncia do Gestor ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto; e (ii) o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, cabendo ao Gestor a remuneração de parcela da Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.5.3. O Gestor poderá ser destituído de suas funções por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de que trata este Capítulo VI, apenas caso comprovado que independente de qualquer fator, o Gestor tenha: (i) atuado com dolo ou cometido fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) descumprido obrigações legais e/ou contratuais, não sanadas no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação da Instituição Administradora a respeito de referido inadimplemento; e/ou (iii) sua falência, recuperação judicial ou extrajudicial decretada ou requerida; e (iv) por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

6.5.4. Caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas, dentro do prazo de 10 (dez) dias após a sua renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas convocá-la.

6.5.5. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, ou à CVM, a convocação de referida assembleia.

6.5.6. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

6.5.7. Após a averbação referida no artigo 6.5.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

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

6.6. Obrigações da Instituição Administradora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir ou vender os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Consultor Imobiliário e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
(c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
(c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
(e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, seguindo recomendações da Gestora e do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, e exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, observado que é dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira, autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, conforme o §3º do art. 29 da Instrução CVM 472;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III acima, até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII deste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade.

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

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
III. escrituração das Cotas;
IV. custódia de ativos financeiros;
V. auditoria Independente; e
VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.6.1.1. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pela Instituição Administradora do Fundo.

6.6.2. A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

I. distribuição de Cotas;
II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.6.3. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.7. Vedações à Instituição Administradora e à Gestora. É vedado à Instituição Administradora e à Gestora, no exercício das suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo, direta ou indiretamente:

I. receber depósito em sua conta corrente;
II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
III. contrair ou efetuar empréstimo;
IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
V. aplicar no exterior recursos captados no País;
VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, se aplicável;
VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e os Representantes dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de aquisição, pela Instituição Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, conforme previsão do artigo 3.2.4 do Regulamento;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

6.7.1. As disposições previstas no inciso IX do artigo 6.7 do Regulamento serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

6.7.2. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Exceto pelas taxas expressamente previstas neste Regulamento, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

6.8. Responsabilidades da Instituição Administradora e da Gestora. A Instituição Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.8.1. A Instituição Administradora e a Gestora não será(ão) responsabilizado(s) nos casos: (a) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (b) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

6.8.2. Observado o disposto no artigo 6.8.1 acima, o Fundo deverá ressarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pela Instituição Administradora e pela Gestora, incluindo de seus administradores,

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pela Instituição Administradora e pela Gestora que tenham sido praticados (a) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, *lockout* e outros similares; e/ou (b) nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

6.8.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no artigo 6.8.2 acima está condicionada a que a Instituição Administradora e a Gestora, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, por meio dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer.

6.8.4. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.9. Política de Exercício do Direito de Voto. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Gestora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na sede da Instituição Administradora e que se encontra disponível no website: www.terconbr.com.br.

6.9.1. A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteada pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, a Gestora buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

6.10. Atribuições do Consultor Imobiliário. As atividades de Consultor Imobiliário serão exercidas pela **ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA**, com sede na cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Av. Pedro Paes de Azevedo, 130, Salgado Filho, , CEP 49020-450, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.990.759/0001-64.

6.10.1. Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

I. Atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários, os respectivos preços e condições, dentro dos parâmetros de mercado para posterior validação do Gestor;
II. Assessorar a Instituição Administradora e a Gestora em quaisquer questões relativas aos Imóveis ou negócios imobiliários que sejam realizados pelo Fundo,

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

observadas as disposições e restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e no Regulamento;

III. Planejar e orientar a Instituição Administradora e a Gestora nas negociações para locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

IV. Assessorar o Fundo na análise de viabilidade dos processos de Expansão que eventualmente venham a ser propostos;

V. Recomendar à Instituição Administradora e à Gestora a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VI. Atuar na administração e cobrança dos recebíveis das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo; e

VII. Prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre a Instituição Administradora, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

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

7.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvo pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos Alvo e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

7.4. Risco relativo à concentração e pulverização de cotistas do Fundo. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando o Cotista em referência a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

7.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.6. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de detentor da propriedade fiduciária do Ativo Alvo desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora encontrar outros Ativos Alvo que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Ativo Alvo desapropriado.

7.7. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo certo que as indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras poderão não ser suficientes para a reparação do dano sofrido, hipótese esta que deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

7.8. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

7.9. Risco das contingências ambientais. O Imóvel Alvo tem sido submetido, desde o ano de 2001, a diversos trabalhos voltados ao seu gerenciamento ambiental, em razão da existência de contaminação de solos e de água subterrânea, por hidrocarbonetos associados a óleo térmico em decorrência das atividades industriais desenvolvidas por antecessora proprietária do Imóvel Alvo, conforme relatório técnico executado pela empresa Avatz Geologia e Engenharia Ambiental e Segurança do Trabalho Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 14.256.315/0001-09. Em razão da contaminação ambiental, a atual proprietária, por si ou através de terceiros, vem adotando procedimentos visando a remediação da área, através da escavação, acondicionamento, transporte e destinação de solos residuais contaminados por Óleo Térmico e o preenchimento da cava por solo limpo. Por se tratar de investimento no Imóvel Alvo, entre outros, a contingência ambiental acima pode implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

7.10. Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

7.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

7.12. Riscos tributários. Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com 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. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

7.13. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

7.14. Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

7.15. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

7.16. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

7.17. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

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

CAPÍTULO VIII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

8.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

8.2. Amortização. As Cotas serão amortizadas sempre a critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais. Os pagamentos dos eventos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

8.2.1. A Gestora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

8.3. Liquidação. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum previsto no artigo 10.8.1 abaixo, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

8.3.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

8.3.2. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

8.3.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, e pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

8.3.4. Nas hipóteses 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.

8.3.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos 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.

8.3.6. Após a partilha de que trata o artigo 8.3.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário.

8.3.7. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

8.3.8. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

8.3.9. A Instituição Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

8.3.10. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Instituição Administradora 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 pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

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

CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS

9.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

9.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação ("Valor da Cota").

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

9.1.3. Todas as Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, bem como dão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

9.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

9.1.5. No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 400:

I. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM;

II. Poderá ser dispensada a elaboração de prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, conforme faculta os incisos II e III do art. 55 da Instrução CVM 472, caso a oferta venha a ser destinada à Investidores Qualificados.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

9.1.5.1. No caso de distribuição de Cotas realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

9.1.6. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

9.1.7. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o Boletim de Subscrição, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista, conforme as Séries estabelecidas na 1ª Emissão; e (ii) o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

9.1.8. Não haverá resgate de Cotas.

9.1.9. Sem prejuízo do disposto no artigo 9.1.7 acima, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

9.1.10. As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos artigos 13 e 15, da Instrução CVM 476.

9.2. Novas Emissões de Cotas. Após o encerramento da 1ª (primeira) distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante (i) ato de aprovação da Instituição Administradora, desde que dentro do limite do Capital Máximo Autorizado, conforme orientações da Gestora; ou, uma vez atingido o Capital Máximo Autorizado, (ii) deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

maioria das Cotas Emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 10.8 deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (b) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (c) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (d) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

9.2.1. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pela Instituição Administradora ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, 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.

9.2.2. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Tanto para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. O prazo mínimo para exercício do direito de preferência será 10 (dez) dias.

9.2.3. O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido nos termos do respectivo suplemento que dispor sobre a nova emissão de Cotas do Fundo, exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do B3.

9.2.4. As informações relativas ao ato particular da Instituição Administradora ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão estarão disponíveis nos sistemas aplicáveis, no prazo regulamentar.

9.2.5. O ato particular da Instituição Administradora ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

9.2.6. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

9.3. Capital Máximo Autorizado: O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, autorizado a Instituição Administradora conforme solicitado prévia e expressamente pelo Gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração deste Regulamento, incluindo as referentes à 1ª emissão de Cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas, é de **R$ 40.000.000,00** (quarenta milhões de reais), sendo que o valor da Cota de cada nova emissão será fixado tendo em vista (i) o

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas ("Capital Máximo Autorizado").

9.4. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até **R$ 15.000.000,00** (quinze milhões de Reais), divididos em 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) cada uma.

9.4.1. **Séries**: A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será realizada em 11 (onze) séries, sendo que, conforme o disposto no Parágrafo 1º do artigo 11, da Instrução CVM 472, a divisão das séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas do Fundo, sendo portanto, as séries compostas conforme descrito a seguir:

(i) **1ª Série**: a primeira série da 1ª emissão de Cotas do Fundo ("1ª Série") é composta por até 33.330 (trinta e três mil, trezentos e trinta) Cotas no montante total de R$ 4.999.500,00 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), na Data de Emissão e se inicia a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerra a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Série, o saldo remanescente ("Saldo 1ª Série") poderá ser colocado junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da segunda série (2ª Série) e assim sucessivamente;

(ii) **2ª a 11ª Séries**: a 2ª Série até a 11ª Série da 1ª emissão de Cotas do Fundo serão compostas cada uma por até 6.667 (seis mil seiscentos e sessenta e sete) Cotas no montante total de R$ 1.000.050,00 (um milhão e cinquenta reais), na Data de Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo das Séries remanescente e assim sucessivamente, e se iniciam a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerram a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 2ª Série até a 10ª Série, o saldo remanescente ("Saldo 2ª a 10ª Série") poderão ser colocados junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da Série imediatamente anterior até a colocação a décima primeira série (11ª Série).

9.4.2. Não será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, sendo que, caso não seja atingido o montante total da 1ª Emissão, no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a oferta será cancelada e os valores até integralizados pelos Cotistas serão devolvidos.

9.4.3. A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400.

9.5. Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados: (a) o disposto no artigo 5.1; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto nos artigos 9.4 e 9.4.1 acima;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

(c) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, o disposto nos artigos 9.1.9 e 9.1.10 acima. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

9.5.1. Não obstante o disposto no artigo 9.5. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, 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 25% (vinte e cinco por cento).

9.6. Integralização. A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital da Instituição Administradora, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

9.6.1. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Instituição Administradora, os quais serão alocados pela Instituição Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

9.6.2. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela Instituição Administradora. A Instituição Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas. 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 deverá ser efetuada por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.6.3. Fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens e direitos. Nesse sentido, dada a possibilidade de integralização das novas cotas em bens e direitos, o procedimento descrito deve ser realizado fora do ambiente da B3.

9.6.4. A integralização em bens e direitos acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

Cotistas, nos termos do artigo 10.1, inciso VIII do Regulamento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

9.6.5. A Instituição Administradora e a Gestora deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

9.6.6. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

9.6.7. A integralização das Cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se o artigo 24 da Instrução CVM 472 e, no que couber, os artigos 8° a 10, 89 e 98, §2° da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens e direitos em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

9.6.8. As avaliações realizadas nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472 para fins de integralização das Cotas em bens e direitos, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

9.6.9. Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo Boletim de Subscrição.

9.6.10. Em caso de inadimplência do Cotista na realização das integralizações das Cotas do Fundo, o Cotista inadimplente estará sujeito aos seguintes encargos contados da data do inadimplemento até a respectiva integralização e calculado sobre o valor inadimplido: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) atualização sobre a variação anual do IPCA, calculada *pro rata tem*poris, (c) multa diária de 1% (um por cento) sobre o valor inadimplido, limitada ao valor de 20% (vinte por cento) e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos ("Encargos do Cotista Inadimplente").

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL

10.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. As demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

III. Destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de seu substituto;

IV. Emissão de novas cotas, observada a aprovação da emissão pela Instituição Administradora de conforme o inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VII. Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens, direitos, títulos e valores mobiliários utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

IX. Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Eleição e destituição dos membros do Comitê de Investimentos indicados pelos Cotistas, caso aplicável;

XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;

XII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses dos termos do previsto neste Regulamento e na Instrução CVM 472;

XIII. Alteração da Taxa de Administração;

XIV. Destituição ou substituição da Gestora e a escolha de seu substituto.

10.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do artigo 10.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

10.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou da Gestora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

10.1.2.1. As alterações referidas no artigo 10.1.2 acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

10.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo em seu endereço eletrônico (e-mail), com antecedência de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso de Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de sua realização, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

10.2.1. Independentemente das formalidades previstas no artigo 10.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

10.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

10.2.3. 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 à Instituição Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

10.2.3.1. O pedido que trata o artigo 10.2.3 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deverá ser encaminhando em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

10.2.3.2. O percentual de que trata o artigo 10.2.3 acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas nas data da convocação da assembleia.

10.2.4. A Instituição Administradora do Fundo 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.

10.2.4.1. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o artigo 10.2.4 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 art. 39, VI da

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

10.2.4.2. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, as informações de que trata o artigo 10.2.4 acima incluem (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

10.2.4.3. Caso os Cotistas ou o representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do artigo 10.2.3 acima, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do artigo 10.2.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no artigo 10.2.3.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

10.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, ou correio eletrônico dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto nos termos da regulamentação em vigor. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal, deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas.

10.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

10.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por escrito.

10.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

10.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 10.4 acima e na legislação e normativos vigentes.

10.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora 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.

10.5.3. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do artigo 10.5.2 acima.

10.5.4. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o artigo 10.5.3 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.

10.5.5. Nas hipóteses previstas no artigo 10.5.3 deste Regulamento, a Instituição Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de 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.

10.5.6. É vedado à Instituição Administradora (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o artigo 10.5.3 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 do artigo 10.5.5 acima.

10.5.7. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do artigo 10.5.3 acima, serão arcados pelo Fundo.

10.6. Restrições ao Voto. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

10.6.1. Não se aplica o disposto no artigo 10.6 acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no artigo 10.6 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

10.7. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

10.8. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no artigo 10.8.1, abaixo.

10.8.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 10.1 acima, dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.8.2. Os percentuais de que trata o artigo 10.8.1 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotista, cabendo a Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.9. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas nos prazos previstos nos artigos 13.1, inciso VI e 13.2, inciso V, do Capítulo XIII abaixo.

CAPÍTULO XI – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO

11.1. Taxa de Administração. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços prestados pelos demais prestadores de serviço do Fundo e que são pagos com valores derivados da taxa de administração, é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de administração e custódia o montante equivalente 0,40% a.a. (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

mensal mínimo de R$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) mensais. ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA.

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

11.1.2. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

11.1.3. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

11.2. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá uma remuneração paga diretamente pelo Fundo como parcela da Taxa de Administração nos termos previstos no contrato de prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, remuneração essa que será correspondente a 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais ("Taxa de Gestão").

11.2.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do contrato de gestão, por qualquer motivo, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição/substituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

11.3. Remuneração do Consultor Imobiliário. O consultor imobiliário receberá pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração equivalente a até 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA, sendo que a remuneração do Consultor Imobiliário será arcada diretamente pelo Fundo, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, conforme estabelecido no Contrato de Consultoria Imobiliária.

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

12.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

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;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que 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 da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis 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 artigo 25 da Instrução CVM 472.

12.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES

13.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Instituição Administradora 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 472;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representante dos Cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13.1.1. A Instituição Administradora deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição públicas de novas Cotas do Fundo, conforme definido na regulamentação em vigor.

13.2. Informações Eventuais. A Instituição Administradora 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 extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. Fato 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 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

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelos Representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

13.3. Fatos Relevantes. Considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou da Instituição Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I. na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.3.1. São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Gestora ou da Instituição Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

13.3.2. A Instituição Administradora zelará pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

13.4. A divulgação de informações referidas neste capítulo ocorrerá na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito. Tais informações também estarão disponíveis aos Cotistas na sede da Instituição Administradora.

13.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo 13.4 acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

13.6. A CVM pode determinar que as informações, previstas neste capítulo, sejam apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

13.7. As informações ou documentos referidos neste capítulo poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.8. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição, Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, à Gestora e ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços previstos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo;

V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou pessoa a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

14.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas;

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora e/ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, 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.

14.2. Situação que não configura Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pelo Fundo, (a) de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada, conforme definida na regulamentação aplicável, à Instituição Administradora, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário; e (b) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do empreendedor para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

15.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada relativa à da Instituição Administradora, e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e auditadas anualmente por Auditor Independente.

15.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 01º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

15.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

15.3. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades e provisões.

15.4. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição dos Imóveis e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.

15.4. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.4.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 10.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. Os pagamentos dos eventos de rendimentos realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

16.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

16.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

16.1.4. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério da Instituição Administradora, distribuir aos Cotistas, mensalmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse Regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999, conforme alterada estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

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.

17.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do artigo 17.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

17.1.2. De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do artigo 17.1.2 acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo artigo, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 9.1.6 acima.

17.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

17.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

CAPÍTULO XVIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger de 1 (um) até 5 (cinco) representantes não remunerados para exercer as funções de fiscalização dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

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

18.1.2. Os Representantes dos 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.

18.1.3. A função dos Representantes dos Cotistas é indelegável.

18.1.4. Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente, atender aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora 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.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

18.1.5. Compete aos Representantes dos Cotistas já eleitos informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.1.6. Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

18.1.7. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 18.1.6 do Regulamento.

DocuSign Envelope ID: CF49EA94-0C66-4255-B242-414B1CCE8E88

18.1.8. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

18.1.9. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 18.1.6 do Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 desta Instrução CVM 472.

18.1.10. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

18.1.11. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472, e deverão exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento foi elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

19.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: ACA04445-526E-4B9F-A467-6A23385CCA61

DECLARAÇÃO

MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 33.886.862/0001-12, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão do **POXIM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.254.732/0001-46 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARAR** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas, na qualidade de instituição administradora do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto do Fundo e da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto do Fundo e da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 26 de julho de 2022.

MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

COORDENADOR LÍDER

DocuSigned by:
Vinicius da Silva Pinto
ECA441D78A78470...

Por: Vinicius da Silva Pinto
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Pedro Henrique Mota Gonçalves
47EE96F0306F4BA...

Por: Pedro Henrique Mota Gonçalves
Cargo: Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: ACA04445-526E-4B9F-A467-6A23385CCA61

DECLARAÇÃO

MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 1702 – Botafogo - CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 33.886.862/0001-12, por seus representantes legais abaixo assinados, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **POXIM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.254.732/0001-46 ("Fundo"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respetivamente), **DECLARAR** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira e contidas no prospecto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 26 de julho de 2022.

MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ADMINISTRADOR

DocuSigned by:
Vinicius da Silva Pinto
FCA441D78A78470...

Por: Vinicius da Silva Pinto
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Pedro Henrique Mota Gonçalves
47EE96F0306F4BA...

Por: Pedro Henrique Mota Gonçalves
Cargo: Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DO POXIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA

JANEIRO/2022

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

SUMÁRIO

01. Introdução – Pag. 03

02. Escolha da Administradora – Pag. 03

03. Composição – Pag. 03

04. Objetivo – Pag. 03
4.1 Diretrizes para Elaboração dos Laudos de Avaliação

05. Obrigações da Gestora – Pag. 04

06. Estratégia de Ação – Pag. 05

07. O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário – Pag. 05

08. Análise de Investimentos – Pag. 06

09. Fatores de Risco – Pag. 08

10. Expectativa de Resultados – Pag. 14

11. Considerações Finais – Pag. 16

1.0 - INTRODUÇÃO

Fundos de Investimentos Imobiliários, são fundos de investimentos com foco em empreendimentos imobiliários. Essa tipologia de investimento possibilita que você receba lucros pela compra, venda, arrendamento e locação de imóveis, sem a necessidade de comprá-los ou administrá-los diretamente.

Comprar imóveis é uma das maneiras mais praticadas de investimento no Brasil. De acordo um estudo recente realizado por pesquisadores da área, os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) já figuram na 4ª posição entre os 20 ativos financeiros mais investidos pelos brasileiros, ficando atrás apenas de Ações, Tesouro Direto e Previdência Privada.

Desse modo, saber como funcionam, a rentabilidade, e quais são as vantagens e as restrições, a tributação e a estrutura de um FII, tornam-se obrigações para o investidor que quer se dar bem, seja você um iniciante ou alguém que busca diversificar sua carteira de investimentos.

Além da aquisição de imóveis, os FIIs também são destinados ao investimento em títulos do mercado imobiliário como por exemplo: cotas de outros FIIs; letras hipotecárias; certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); letras de crédito imobiliário; certificados de potencial adicional de construção; entre outros previstos na regulamentação dos respectivos fundos.

2.0 - ESCOLHA DA ADMINISTRADORA

A Administradora escolhida, deverá ser devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários. O administrador, apesar de ser peça fundamental, é um prestador de serviços remunerado pelos donos do fundo, os cotistas, devendo ser estabelecido pela Gestão do Fundo após a criação do mesmo.

3.0 - COMPOSIÇÃO

Criados pela Lei nº 8.668/1993 e regulamentados pela Instrução da CVM nº 472/2008, os Fundos de Investimentos Imobiliários podem ser compostos por imóveis comerciais, residenciais, rurais, urbanos, construídos ou em construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento, além de poderem ser formados por um ou mais imóveis, parte de imóveis e direitos a eles relacionados.

4.0 - OBJETIVO

O presente estudo não garante a rentabilidade/rendimento do fundo, tendo em vista que as premissas ora analisadas são indicadores do momento presente do mercado, podendo se concretizar ou não, ou sequer permanecerem as mesmas durante a operação do fundo. Mesmo que concretizadas, mesmo que de maneira parcial, outros indicadores/fatores podem surgir, podem ser determinantes para que os objetivos traçados no presente trabalho não sejam alcançados.

Entretanto, o fundo é adepto do conceito de Gestão Ativa, e visa obter ganhos

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

superiores ao preestabelecidos. Salientamos que os resultados obtidos podem diferir significativamente dos indicados no presente estudo, sendo possível a ocorrência de perda. Todas as análises foram feitas em Moeda Constante, ou seja, não foram consideradas eventuais projeções inflacionárias.

Os Ativos Imobiliários do Fundo poderão ser imóveis de qualquer faixa de valor e área, e em todo o território nacional, não existindo restrição em relação a estes critérios, desde que preservados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento interno do fundo. Os Cotistas deverão observar os riscos oriundos desta política de investimentos e, consequentemente, os riscos contidos nos prospectos de cada oferta.

Por conseguinte, a Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias; adquirir, alienar, locar e arrendar os Imóveis, considerando a recomendação da Gestora e da Consultora Especializada; e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades da Gestora e da Consultora Especializada, e as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

O fundo tem o objetivo de realizar investimentos imobiliários, preferencialmente a longo prazo, tanto pela aquisição direta de imóveis, quanto pela aquisição de cotas de outros fundos de investimentos. O objetivo do presente trabalho é aferir a viabilidade financeira do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII/CNPJ: 45.254.732/0001-46.

4.1 - DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO

A integralização 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 Nº 472 (Anexo I)**, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

Salientamos que a empresa avaliadora deve apresentar declaração onde afirma não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares no imóvel objeto do possível investimento do Fundo, permanecendo intacta a independência necessária ao desempenho de sua função.

5.0 - OBRIGAÇÕES DA GESTORA

Sem abrir mão das obrigações pré-estabelecidas, a Administradora está obrigada a:

1. Adquirir, em nome e custeada pelo Fundo, os Ativos Imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo, após a devida identificação, seleção, análise, avaliação e negociação;

2. Providenciar, às custas do Fundo, a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não fazem parte do ativo da Administradora, sendo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
b) não respondem por qualquer obrigação da Administradora;
c) não serão utilizados pela Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia hipotecária pela Administradora;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

3. Manter, sob custos próprios, atualizados e em perfeita ordem:
a) os registros de cotistas e de transferências de Cotas;
b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

4. Estabelecer os negócios jurídicos e executar todas as ações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, com as instruções dadas pela Gestora ou pela Consultoria Especializada, exercendo, ou orientando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
5. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
6. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
7. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
8. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (3) acima, até o término do procedimento;
9. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
10. Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
11. Fiscalizar os serviços prestados pela Gestora, Consultora Especializada ou por quaisquer outros terceiros contratados.

6.0 - ESTRATÉGIA DE AÇÃO

A estratégia central será o foco na escolha de ativos com as melhores perspectivas de valorização, com rendimento principalmente para médio e longo prazo, entretanto, não desprezando as oportunidades de ganhos a curto prazo.

Cada opção de investimento deverá ser avaliada pelo comitê interno do Poxim - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, visando analisar as características do ativo, bem como seu potencial.

7.0 - O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os fundos de investimentos imobiliários são uma classe de ativos recente, sendo estabelecidos pela Lei nº 8.668/1993, e sendo operados conforme regulamento da Comissão de Valores Imobiliários, conforme a Instrução nº 472.

A partir do advento da isenção de imposto de renda para pessoa física e pequenos investidores através da promulgação da lei nº 11.033/2004, instaurou-se um movimento de expansão e acumulação de bens, resultando em 560 fundos registrados na CVM até dezembro de 2019.

Dessa forma, com a crescente de fundos, investidores e interesse no tipo de negócio, tem-se observado um aumento no volume de negociações, possibilitando a realização de investimentos sem grandes ruídos/impactos no mercado.

8.0 - ANÁLISE DE INVESTIMENTOS

A análise de viabilidade de um investimento deverá ser sustentada principalmente nos pontos a seguir:

Projeção de Receitas

Esta fase é realizada para identificar a capacidade do negócio de gerar dinheiro para o investidor e compará-lo frente a outros investimentos, como por exemplo, o tesouro direto. Assim sendo, ao realizar esses cálculos, o investidor saberá quanto realmente ganhará a mais sobre outros investimentos.

A projeção de receitas é em suma o “quando” e “quanto” o vendedor irá receber por suas vendas e o desenvolvimento destas ao longo do tempo.

Observação: é recomendado começar com previsões realistas/modestas ou em certos casos realizar projeções para diversos tipos de cenário (negativo, realista e otimista).

Projeção de Custos, Despesas e Investimentos

A principal premissa para esta fase é a de que devem existir custos, despesas e investimentos que justifiquem a projeção de receitas. Sendo assim, a organização deve projetar todos os gastos de produção para abater tal valor sobre suas receitas e assim projetar o lucro esperado. Ou seja, receitas e gastos de produção estão relacionados, e os dois devem ser projetados com o mesmo padrão de realidade.

Erros comuns são:

- Não projetar reinvestimentos, considerando somente o capital de abertura do negócio.
- Uma visão otimista dos gastos.

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

- Não projetar planos para diversos cenários tanto crises quanto momentos de alta.
- Com planejamento, o empresário cria um mindset de resiliência, com planos adaptáveis para mudanças que possam vir a ocorrer.

Projeção dos Fluxos de Caixa

Fluxo de caixa é a dinâmica do dinheiro que entra e sai da empresa todos os dias. Sob o mesmo ponto de vista, a projeção de fluxo de caixa é uma estimativa futura sobre essa dinâmica. Desse modo, ela se baseia em projeções futuras sobre entradas e saídas de dinheiro para prever as finanças da empresa.

De tal forma que essas previsões se tornam um auxílio essencial para o gestor tomar decisões sobre o negócio.

Nele existem 3 fases a serem estimadas:

- As vendas
- O tempo de recebimento de pagamentos
- Os gastos

Após possuir todos os dados, é hora de subtrair todos os gastos das receitas e finalmente ter sua projeção dos fluxos de caixa em mãos.

Análise de Indicadores

1.Taxa mínima de atratividade – TMA

A taxa mínima de atratividade (TMA) representa o mínimo que um investidor pode receber para um investimento ser considerado viável economicamente ou o máximo que pode pagar em um financiamento para este ser considerado vantajoso.

A (TMA) é composta por 3 sub-indicadores:

Custo de oportunidade: O custo que temos de investir em algo ao invés de outros investimentos possíveis, ou seja, é o custo da renúncia por optar entre um investimento dentre vários. Ou a diferença entre o lucro que você terá com o seu investimento ou outro qualquer.

Risco de negócio: É o conjunto de riscos, alguns sendo favoráveis, por exemplo oportunidades de expansão, outros desfavoráveis, por exemplo chances de grandes empresas dominarem seu mercado.

Prêmio pela liquidez: É a facilidade de resgate do capital investido, por exemplo, é mais fácil resgatar o dinheiro investido em títulos públicos do que na operação de compra e venda de um imóvel.

A (TMA) é definida levando em conta a fonte do capital e a margem de lucro esperada. Normalmente a taxa SELIC é usada como parâmetro.

2. Payback

Payback é o tempo que um projeto levará para gerar retorno sobre o investimento. Ou seja, em quanto tempo o investimento gerará um lucro acumulado ao decorrer dos meses tendo um valor que iguala o capital investido inicialmente.

9.0 - FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Risco Relacionado à Obrigação de Realizar/Pagar Intervenções/Benfeitorias nos Imóveis

A realização dessas benfeitorias dependerá da existência de recursos no caixa do Fundo em montante compatível com os referidos investimentos, bem como dependerá de outros fatores, tais como aprovações por parte dos poderes públicos e etc. O valor reservado para as intervenções/benfeitorias será estabelecido pela gestão, com base nas condições de mercado vigentes. Assim, o Fundo poderá ter que gastar recursos acima do previsto para viabilizar essas intervenções/benfeitorias e poderá não contar com tais recursos para conclui-las. Esses gastos adicionais também poderão impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Existe a possibilidade alterações nos mercados nacional e internacional, que podem afetar, as taxas de juro, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado,

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

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 feito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Diversos indicadores econômicos são considerados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de indicadores, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inevitável da globalização como um possível fator de risco. Diversos eventos podem culminar em uma mudança da ordem atual e culminar em uma influência relevante no mercado financeiro brasileiro, podendo gerar resultar em perdas para os Cotistas.

A dependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente é confirmada após o devido registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária da comarca competente.

Portanto, situações relacionadas a pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou a revenda dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo, além disso os Ativos Imobiliários dependem de determinadas obras, bem como da regularização de determinadas aprovações e licenças perante o poder público, que, caso não obtidas, poderão afetar diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

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

rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante salientar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, consequentemente, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes.

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

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

Risco imobiliário

É a possível desvalorização do empreendimento investido pelo Fundo, podendo ser gerada por fatores como: fatores macroeconômicos que interferem em toda a economia, mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do empreendimento, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do empreendimento limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem a região onde o empreendimento se encontre, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao empreendimento e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e a desapropriação do empreendimento em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve corresponder ao potencial econômico corrente, e também deve levar em consideração a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

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

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

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento imobiliário é uma aplicação de resultados variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá basicamente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e de seus ativos.

Depreciação do investimento

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

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Recentemente, o Brasil e demais partes do mundo vêm sofrendo com o surto do Coronavírus (Covid-19) e as consequentes paralisações em escala global em razão de tal surto podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente os negócios do Fundo e seus resultados. Os impactos da pandemia mundial provocada pelo Covid-19 podem resultar no inadimplemento e/ou renegociação

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

dos aluguéis pelos locatários dos imóveis detidos pelo Fundo, bem como na redução da demanda por imóveis comerciais e na receita auferida pelos proprietários de imóveis, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

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

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil.

O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e em imóveis a serem adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos antecessores ou vendedores de tais imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

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

Adicionalmente ao previsto nos parágrafos do "*Riscos Relacionados ao Contrato de Locação*" abaixo, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de alteração do zoneamento

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

Riscos ambientais

Os imóveis do Ativo Imobiliário estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o Ativo Imobiliário do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será

justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos.

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

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

Demais riscos

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

10.0 - EXPECTATIVA DE RESULTADOS

A tabela apresentada a seguir **representa uma situação hipotética com valores genéricos**, tendo sido elaborada de acordo com os preceitos apresentados no presente trabalho. Ademais, apesar de acreditar que os preceitos são realistas e alcançáveis, não é possível afirmar que serão compatíveis em condições de mercado no futuro. As informações apresentadas a seguir são baseadas em simulações, e servem para balizar o controle de Despesas e Receitas do fundo:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas					
Receita dos FIIs	5.598.624	5.710.596	5.824.808	5.999.553	6.179.539
Receita Financeira					
Despesas	1.218.512	289.288	289.370	289.495	289.623
Despesas de inicio do fundo	929.304				
Despesas fixas	285.208	285.208	285.208	285.208	285.208
Despesas variáveis	4.000	4.080	4.162	4.286	4.415
Resultado	**4.380.112**	**5.421.308**	**5.535.439**	**5.710.058**	**5.889.916**
Retorno Resultado Operacional	**78%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**

	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas					
Receita dos FIIs	6.364.925	6.555.873	6.752.549	6.955.126	7.163.780
Receita Financeira					
Despesas	289.756	289.892	290.033	290.177	290.327
Despesas de inicio do fundo					
Despesas fixas	285.208	285.208	285.208	285.208	285.208
Despesas variáveis	4.547	4.684	4.824	4.969	5.118
Resultado	**6.075.170**	**6.265.981**	**6.462.517**	**6.664.948**	**6.873.453**
Retorno Resultado Operacional	**95%**	**96%**	**96%**	**96%**	**96%**

11.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões, ancorada sem fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Aracaju, 10 de Janeiro de 2022

SGL- AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA.
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE
RESPONSÁVEL TÉCNICO E LEGAL

ANEXO I
ANEXO 12 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

~~ANEXO I~~

ANEXO 12

• *Título do Anexo 12 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

~~1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação;~~

1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, com descrição da experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados;

• *Item 1 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*

2. Identificação do imóvel objeto da avaliação;

3. Identificação do FII e de seu administrador;

4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.

II – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;

~~2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor;~~

2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;

• *Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*

3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;

~~5. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;~~

~~6. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;~~

~~7. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;~~

~~8. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;~~

~~9. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.~~

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;

6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;

7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;

8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;

9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;

• ***Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

• ***Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

III – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.

ANEXO II

Anexo acrescentado à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003

"ANEXO III-B

Informações adicionais do prospecto relativas a ofertas de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1.1 Indicação de quais ativos poderão integrar a carteira do fundo (incluindo especificação dos respectivos percentuais) com destaque para os ativos que não sejam imóveis;

1.2 Localização geográfica das áreas em que o fundo irá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados;

1.3 Espécies de imóveis ou direitos a eles relacionados passíveis de aquisição pelo fundo, inclusive no que diz respeito à possibilidade de aquisição de imóveis gravadas com ônus reais;

1.4 Declaração sobre se as aquisições de imóveis terão por objetivo principal o ganho de capital ou obtenção de renda;

1.5 Indicação do percentual máximo dos recursos do fundo que será alocado em um único imóvel;

1.6 No caso de investimento em outros valores mobiliários, especificação dos parâmetros mínimos utilizados para seleção destes ativos;

1.7 Outras informações relevantes para o investidor, relativas à política de investimento do fundo e aos riscos envolvidos.

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 Especificação de quais imóveis pertencem atualmente ao fundo e daqueles cuja aquisição é meramente planejada;

2.2 Com relação aos imóveis cujo valor represente 10% (dez por cento) ou mais do patrimônio líquido do fundo, ou que tenham respondido por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do fundo no último exercício social:

2.2.1 Descrição dos direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos;

2.2.2 Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre os imóveis;

2.2.3 Descrição das principais características dos imóveis e do uso que se lhes pretende destinar;

2.3 Com relação aos imóveis cujo valor represente menos de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do fundo, ou que tenham respondido por menos de 10% (dez por cento) da receita bruta do fundo no último exercício social, as informações referidas nos itens 2.2.1 a 2.2.3 podem ser agrupadas, desde que isto não prejudique substancialmente a transmissão destes dados ao investidor;

2.4 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas;

2.5 Orçamento e cronograma da obra, nos casos em que isto se fizer necessário;

2.6 Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis;

2.7 Se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados.

3. DADOS OPERACIONAIS

3.1 Qualificação e principal atividade desempenhada pelo locatário que responda, ou que venha a responder, por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do fundo;

3.2 Taxa percentual de ocupação do imóvel em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro;

3.3 Descrição e estimativa de valores dos impostos incidentes sobre os bens e operações do fundo, inclusive sobre investimentos propostos e ainda não efetuados;

3.4 Descrição do regime tributário aplicável aos cotistas do fundo.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELA ANÁLISE E SELEÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

4.1 Nome, endereço comercial e telefones dos responsáveis pela gestão dos valores mobiliários da carteira do fundo e pela prestação dos serviços referidos nos incisos II e III do art. 31.

5. CARACTERÍSTICAS ADICIONAIS DA OFERTA

5.1 Informação sobre a possibilidade de distribuição parcial, com cancelamento do saldo eventualmente não colocado.

6. OUTRAS INFORMAÇÕES

6.1 Número de inscrição do Fundo no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

6.2 Descrição das principais características do:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ALVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SGL

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS
E ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

RODOVIA BR 101 KM 86 S.N.
POVOADO TABOCAS
ANTIGA SEDE DA SANTISTA WORK SOLUTION
ZONA RURAL
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA

JANEIRO/2022

SGL
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS
E ENGENHARIA

SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

1.1 Objetivo
1.2 Solicitante/Finalidade
1.3 Proprietário
1.4 FII/Administrador
1.5 Documentação/Limitações/Suposições
1.6 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1 Os Logradouros
2.2 Serviços Públicos
2.3 Transportes e Comunicações
2.4 O Entorno

03. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Terreno
3.2 Edificações
3.2.1 Descrição das Edificações
3.3 Móveis, Utensílio, Máquinas e Equipamentos
3.4 Croqui de Localização
A. Delimitação do Imóvel
B. Localização do Imóvel / Referências Geográficas da Localização
3.5 Relatório Fotográfico

04. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

4.1 Zoneamento

05. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

5.1 Introdução
5.2 Levantamento de Dados

06. METODOLOGIA

6.1 Concepção
6.2 Métodos
6.3 Escolha de Método

07. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

7.1 Terreno
- 7.1.1 Características
- 7.1.2 Atributos
- 7.1.3 Análise de Função
- 7.1.4 Modelo Inferencial Estatístico
- 7.1.5 Valor do Terreno

7.2 Edificações

7.3 Valor Patrimonial do Imóvel (VT)

7.4 Valor de Liquidação Imediata (VLI)

0.8 CONSIDERAÇÕES A CERCA DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472

0.9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

9.1 ANEXOS

ANEXO I	-	Matrícula/ Levantamento Arquitetônico
ANEXO II	-	Tabela de Custos Unitários Sinduscon-SE/ Tabela de Depreciação Física Ross-Heidecke
ANEXO III	-	Modelo Estatístico Inferencial – Características do Modelo Avaliatório
ANEXO IV	-	Anotação de Responsabilidade Técnica
ANEXO V	-	ICVM 472 – Anexo 12
ANEXO VI	-	Corpo Técnico / Resumo Curricular do Responsável Técnico

1.0 - INTRODUÇÃO

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado e das Normas Brasileiras pertinentes e vigentes (NBR 14-653). Este valor é baseado na premissa de "Maior e Melhor Aproveitamento" dos bens definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao "Aproveitamento Eficiente" definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação pertinente. Como pressuposto, também, o comprador deveria conhecer todas as peculiaridades e características do bem, de sua situação legal, não estando, de nenhuma forma, compelido à realização de negociação. Por igual, o vendedor, conhecendo as nuances próprias do mercado e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção do seu desejo de vendas, não se encontra obrigado a tal procedimento.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade caracterizá-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder às comparações com outros bens cujo valor se conhece. Assim, há que se relatar os seus aspectos físicos, de dimensionamento, de materiais empregados para caracterizar o seu acabamento, potencial de aproveitamento ou reaproveitamento do imóvel, normas reguladoras do uso do solo e possíveis modificações viárias que alterem a situação de acesso, melhoramentos públicos, etc.

Após a caracterização do bem e da definição do que possa vir a ser a sua utilização mais racional é possível identificar o segmento do mercado no qual o mesmo se insere.

1.1 - OBJETIVO (CONFORME PARTE I, ITEM 1 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de um imóvel industrial situado à Rodovia BR 101, KM 86 s.n., Povoado Tabocas, antiga sede da Santista Work Solution, Zona Rural do Município de Nossa Senhora do Socorro/SE.

1.2 - SOLICITANTE/FINALIDADE

O presente laudo atende a solicitação do Poxim Fundo de Investimento Imobiliário-FII, com a finalidade de apurar o justo valor de venda do imóvel.

1.3 - PROPRIETÁRIO (CONFORME PARTE III, ITEM 5 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

O proprietário do imóvel objeto da presente avaliação é a Administradora PMV Ltda. O imóvel não faz parte de qualquer FII, e não existem cotas que se refiram ao imóvel objeto da avaliação.

1.4 - IDENTIFICAÇÃO DO FII / ADMINISTRADOR (CONFORME PARTE I, ITEM 3 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

FII: Poxim Fundo Imobiliário
Administrador: Poxim Fundo de Investimento Imobiliário-FII

1.5 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de mercado para locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização. A SGL não tem como prever alterações súbitas no mercado e os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.

Presume-se bom um título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A SGL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

Informações de terceiros serão colhidas com o devido cuidado e averiguadas de modo aparente, presumindo-se que sejam verdadeiras e de boa fé.

Assume-se que informações fornecidas pelo contratante são corretas e a SGL assume que sejam verdadeiras e precisas. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e a SGL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela contratante.

A SGL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando essa condição seja pré-estabelecida em contrato.

Considera-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.

Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. SGL não possui *"know-how"* sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos. A SGL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

O trabalho é dirigido a contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

Conforme orienta a Parte III, Item 3 do Anexo 12 – Instrução CVM 472, a SGL declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio, de familiares ou de sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do fundo, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação no imóvel objeto desta proposta a ser avaliado, mantendo resguardada a imparcialidade.

Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a SGL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

As avaliações refletem o entendimento da SGL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a SGL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes. Quando a propriedade avaliada envolve atividades de locação, a SGL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.

Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a SGL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela contratante, notadamente:

- se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório;
- se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza;
- se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante;

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.6 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho de avaliação receba uma classificação denominada especificação da avaliação, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O grau de fundamentação de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O grau de precisão será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho. É calculado em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653 Parte 2, item nº 9, este trabalho de avaliação atingiu os seguintes níveis:

- Grau de Fundamentação: I

- Grau de Precisão: III

Todos os gráficos relativos aos cálculos, inclusive de predição dos valores, estão igualmente dispostos no Anexo II.

A presente avaliação está em consonância com as exigências da Instrução CVM 472 – Anexo 12, constante no Anexo V do presente trabalho.

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Nossa Senhora do Socorro é o segundo mais populoso município de Sergipe e localiza-se na Região Metropolitana de Aracaju, a capital do Estado. O município é cortado pelos rios Sergipe, do Sal e Cotinguiba. Ocupa uma área de 156,771 km² e conta atualmente com uma população aproximada de 182 mil habitantes, segundo dados do IBGE. A cidade tem sua base econômica fundamentada nos serviços e na indústria, possuindo um centro comercial expressivo e um Shopping Center. Nossa Senhora do Socorro pode ser considera uma cidade dormitório da capital sergipana, pelo elevado número de conjuntos habitacionais em seu território.

Em razão de sua proximidade com a capital sergipana, o município tornou-se verdadeira cidade dormitório, possuindo diversos conjuntos habitacionais; entre os maiores: Marcos Freire I, II e III, João Alves Filho, Piabeta, Fernando Collor, Conjunto Jardim, Parque dos Faróis e Taiçoca. No século XX a cidade passou a ter um espetacular crescimento econômico, especialmente no setor industrial e serviços, superando receitas de municípios do interior sergipano tradicionalmente fortes economicamente como Estância, Lagarto e Itabaiana.

2.1 - OS LOGRADOUROS (CONFORME PARTE II, ITEM 2 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

A Zona Rural do Município possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principais artérias as Rodovias BR 101 e BR 235.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS (CONFORME PARTE II, ITEM 2 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

As proximidades do imóvel são servidas pelos melhoramentos públicos básicos tais como água e energia elétrica, além de pavimentação, esgoto, iluminação pública, guias e sarjetas, telefone e coleta de lixo.

Observação 01: O imóvel avaliando possui duas subestações que estão parcialmente desativadas; por consequência, atualmente, a área não dispõe do serviço de energia elétrica que permita opinamento sobre o funcionamento das mesmas;

Observação 02: A propriedade possui um sistema de tratamento de esgoto de efluentes sanitário/ industriais por meio da lagoa de equalização, tanques de aeração e seletor anaeróbico, que se encontram desativados/paralisados;

Observação 03: O imóvel avaliando dispõe de abastecimento de água através de poços artesianos com tratamento e rede de distribuição, além de disponibilidade de água encanada da DESO (Companhia de Saneamento de Sergipe);

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES (CONFORME PARTE II, ITEM 2 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

Em frente ao imóvel avaliando, pela Rodovia BR 101, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus e transportes alternativos, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO (CONFORME PARTE II, ITEM 2 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

A Zona Rural, na área em estudo e em suas proximidades, possui características de utilização mista (comercial/residencial/industrial). Destacam-se as presenças de postos de combustíveis, estação de tratamento e manancial aquífero da DESO, reserva florestal, indústrias diversas, banco, escolas, igrejas, além de povoados com uma grande quantidade de imóveis residenciais unifamiliares dos padrões popular e baixo. Destacamos a proximidade da sede municipal de Nossa Senhora do Socorro e a existência de uma ocupação habitacional desordenada (invasão) em terreno da antiga fábrica de cimento Nassau (Grupo João Santos). A distância do imóvel para Aracaju é de aproximadamente 12 km.

3.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL (CONFORME PARTE II, ITEM 1 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

3.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel, tem topografia concordante com a Rodovia BR 101, possuindo uma área total de 312.000,00 m², tendo suas medidas extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante (Matrícula n° 33.520 do Cartório da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Nossa Senhora do Socorro/SE - Anexo I).

Observação 01: as dimensões e demais características da área avaliada foram obtidas através de orientações do solicitante e conferidas durante vistoria.

Observação Importante: o proprietário do imóvel avaliando, antiga sede da Santista Work Solution, realizou diversos trabalhos ao longo dos anos voltados ao gerenciamento ambiental, devido a contaminação de solos e água subterrânea, por hidrocarboneto de sódio associados à óleo térmico. A empresa Avatz Ambiental ficou responsável pelos serviços executados e pelos resultados obtidos para contenção da área contaminada. O acompanhamento desse impacto ambiental pela empresa está em fase final e satisfatória, razão pela qual não foi considerado qualquer fator desvalorizante para tal condição.

3.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico da unidade industrial é de autoria desconhecida. O imóvel possui uma área construída de 28.873,74 m². A área construída foi obtida através do Levantamento Arquitetônico fornecido pelo interessado (Anexo I). As edificações foram agrupadas de acordo com as suas características construtivas e de utilização, segundo a nomenclatura do Levantamento Arquitetônico (Anexo I).

3.2.1 - DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Trata-se de uma fábrica, atualmente desativada, que exercia a atividade de tecelagem de fios de algodão.

Edificações:

- Empresa Santista Work Solution – 28.873,74 m², composta de:
    - Estacionamentos Cobertos;
      Área Construída – 550,00 m²
    - Edificação 01 – Portaria, Serviço Social, Setor Médico e RH;
      Área Construída – 900,00 m²
    - Edificação 02 – Administração e Gerência;
      Área Construída – 950,00 m²
    - Edificação 03 – Cozinha e Refeitório;
      Área Construída – 1.000,00 m²
    - Edificação 04 – Vestiários;
      Área Construída – 500,00 m²
    - Edificação 05 – Subestação 01 e 02
      Área Construída – 500,00 m²
    - Edificação 06 – Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão;
      Área Construída – 1.700,00 m²
    - Edificação 07 – Almoxarifado e Depósito;
      Área Construída – 650,00 m²
    - Edificação 08 – Emissário, Caldeiraria Utilidades, Caldeiraria Manut. Mecânica, Depósito de Recicláveis e Casa Motobomba;
      Área Construída – 1.250,00 m²

- Edificação 09 – Galpão Principal
  Área Construída – 18.373,74 m²

- Edificação 10 – Galpão de Produto Acabado;
  Área Construída – 2.500,00 m²

Observação: As estruturas metálicas auxiliares existentes no Galpão Produto Acabado possuem destinação para a operação têxtil, antiga atividade da Santista Work Solution.

Benfeitorias:

- Pavimentação externa (pavimentação externa às edificações) – 10.000,00 m²
- Urbanização - referente a jardins, tanques, contenções, drenagem, reservatórios, iluminação externa, muros, gradis, portões, balança, lagoa de equalização, lagoa de segurança e estação de gás canalizado.

Divisão Interna e Características das Edificações:

Estrutura - mural/concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos/concreto
Revestimentos - reboco/blocos cerâmicos aparentes
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas/aparentes
Pavimentação - concreto/cerâmica
Cobertura - estrutura de concreto pré-moldado com telhas de fibrocimento
Forros - pvc/ laje e placa cimentícia de madeira
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - madeira/ferro/alumínio/vidro
Ocupação - desocupado
Idade aparente - 30 anos
Vida Útil Remanescente- 30 anos
Estado de Conservação - Entre Reparos Simples e Importantes (F)

3.3 - MÓVEIS, UTENSÍLIOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

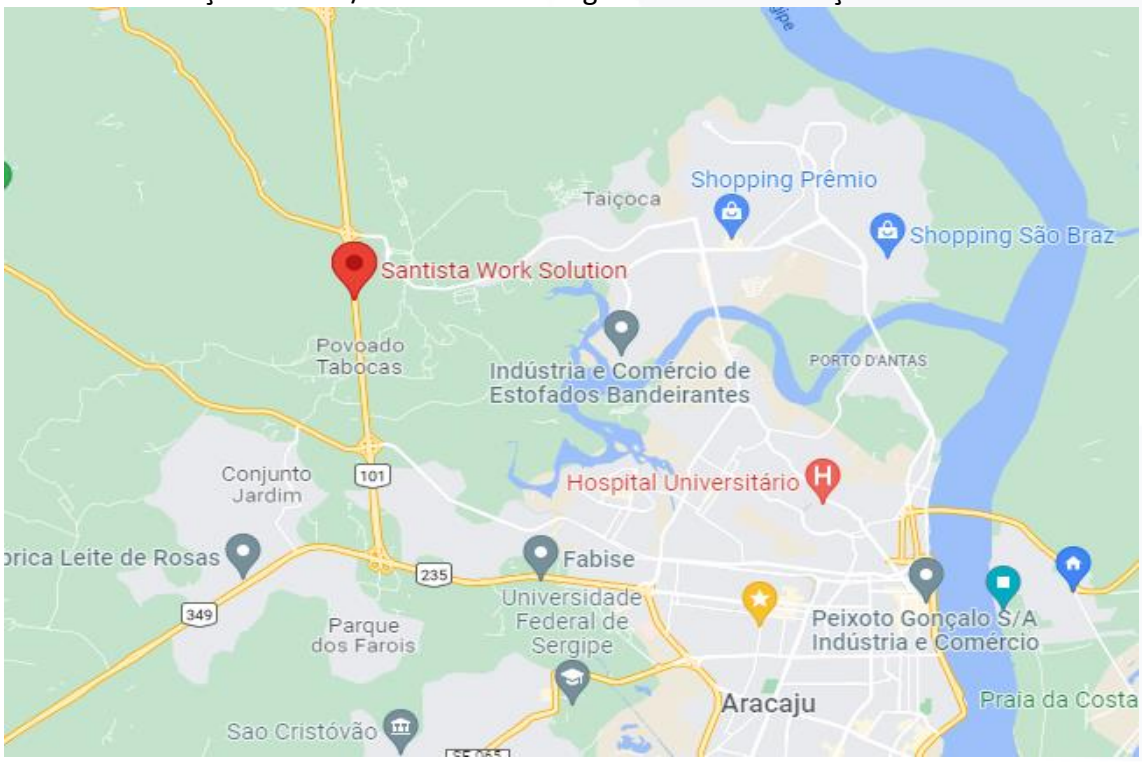
Conforme determinação expressa do solicitante, os móveis, utensílios, máquinas e equipamentos disponíveis no imóvel não serão apropriados no presente trabalho.

3.4 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referências Geográficas da Localização



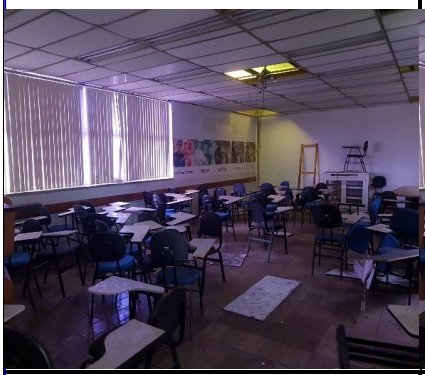
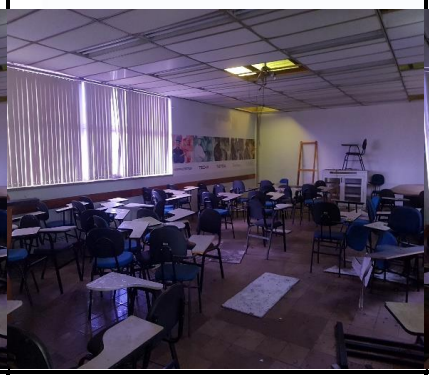
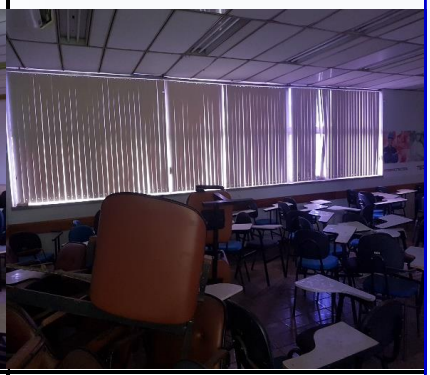
<u>Referências Geográficas da Localização</u>
Latitude: 10°51'41.60"S Longitude: 37°08'15.10"W

3.5 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (CONFORME PARTE II, ITEM 3 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

Data da vistoria: 11/01/2022

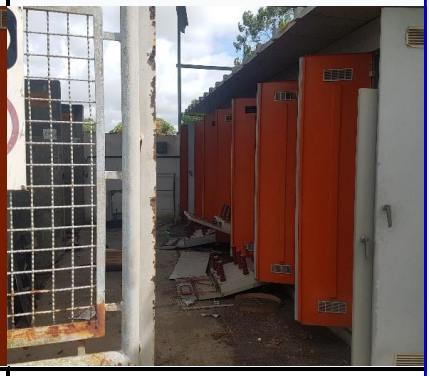
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Logradouro - Rodovia BR 101	Logradouro - Rodovia BR 101	Logradouro - Rodovia BR 101
		
Logradouro - Rodovia BR 101	Logradouro - Rodovia BR 101	Logradouro - Rodovia BR 101
		
Entrada da Propriedade	Entrada da Propriedade	Vista Aérea
		
Vista Aérea	Vista Aérea	Vista Aérea

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Vista Aérea	Vista Aérea	Vista Aérea
		
Estacionamento	Estacionamento	Estacionamento
		
Estacionamento	Edificação 01 (Portaria, Serviço Social, RH, etc.)	Edificação 01 (Portaria, Serviço Social, RH, etc.)
		
Edificação 01 (Portaria, Serviço Social, RH, etc.)	Edificação 01 (Portaria, Serviço Social, RH, etc.)	Edificação 01 (Portaria, Serviço Social, RH, etc.)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Edificação 02 (Adm e Gerência)	Edificação 02 (Adm e Gerência)	Edificação 02 (Adm e Gerência)
		
Edificação 02 (Adm e Gerência)	Edificação 02 (Adm e Gerência)	Edificação 02 (Adm e Gerência)
		
Edificação 02 (Adm e Gerência)	Edificação 02 (Adm e Gerência)	Edificação 02 (Adm e Gerência)
		
Edificação 02 (Adm e Gerência)	Edificação 02 (Adm e Gerência)	Edificação 02 (Adm e Gerência)

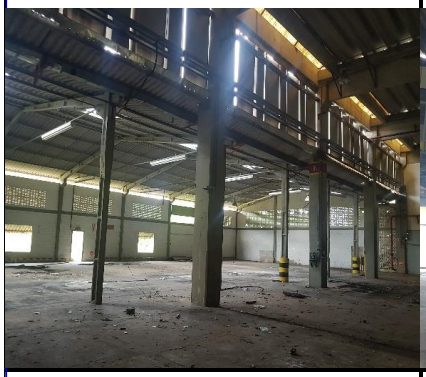
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)	Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)	Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)
		
Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)	Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)	Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)
		
Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)	Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)	Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)
		
Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)	Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)	Edificação 03 (Cozinha e Refeitório)

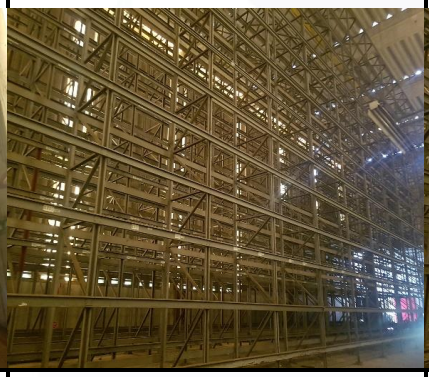
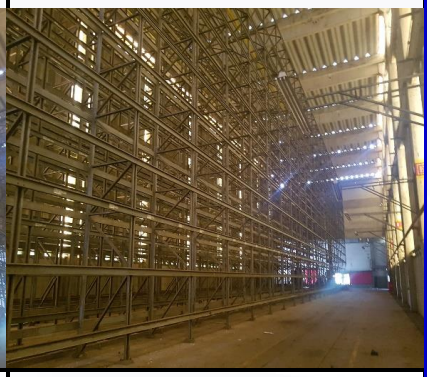
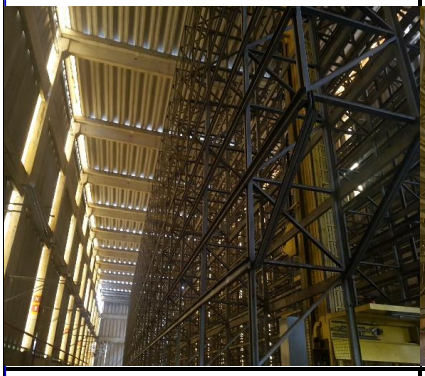
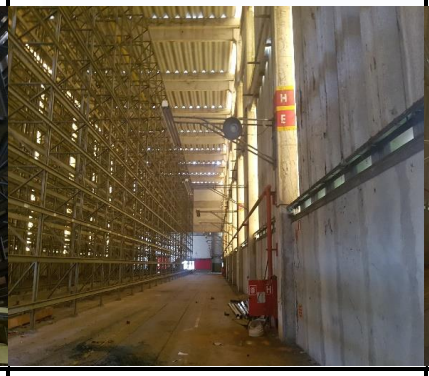
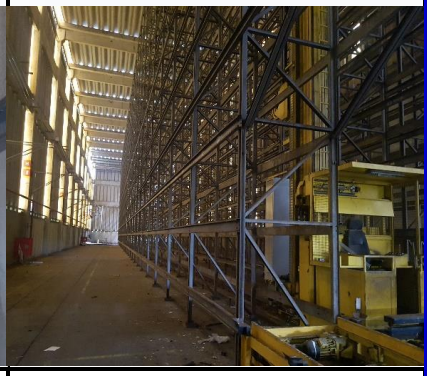
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Edificação 04 (Vestiário)	Edificação 04 (Vestiário)	Edificação 04 (Vestiário)
		
Edificação 04 (Vestiário)	Edificação 04 (Vestiário)	Edificação 04 (Vestiário)
		
Edificação 04 (Vestiário)	Edificação 04 (Vestiário)	Edificação 04 (Vestiário)
		
Edificação 04 (Vestiário)	Edificação 04 (Vestiário)	Edificação 04 (Vestiário)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Subestação 01	Subestação 01	Subestação 01
		
Subestação 01	Subestação 01	Subestação 01
		
Subestação 02	Subestação 02	Subestação 02
		
Subestação 02	Subestação 02	Subestação 02

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)	Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)	Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)
		
Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)	Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)	Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)
		
Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)	Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)	Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)
		
Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)	Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)	Edificação 06 (Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Edificação 07 (Almoxarifado e Depósito)	Edificação 07 (Almoxarifado e Depósito)	Edificação 07 (Almoxarifado e Depósito)
		
Edificação 07 (Almoxarifado e Depósito)	Edificação 07 (Almoxarifado e Depósito)	Edificação 07 (Almoxarifado e Depósito)
		
Lagoa de Equalização/ Tanque de Aeração	Lagoa de Equalização/ Tanque de Aeração	Lagoa de Equalização/ Tanque de Aeração
		
Lagoa de Equalização/ Tanque de Aeração	Lagoa de Equalização/ Tanque de Aeração	Emissário

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Galpão Principal	Galpão Principal	Galpão Principal
		
Galpão Principal	Galpão Principal	Galpão Principal
		
Galpão Principal	Galpão Principal	Galpão Principal
		
Galpão Principal	Galpão Principal	Galpão Principal

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Galpão de Produto Acabado	Galpão de Produto Acabado	Galpão de Produto Acabado
		
Galpão de Produto Acabado	Galpão de Produto Acabado	Galpão de Produto Acabado
		
Galpão de Produto Acabado	Galpão de Produto Acabado	Galpão de Produto Acabado
		
Galpão de Produto Acabado	Galpão de Produto Acabado	Galpão de Produto Acabado

4.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

4.1 - ZONEAMENTO

O imóvel objeto da presente avaliação está enquadrado na ZAP - Zona de Adensamento Básico segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Nossa Senhora do Socorro/SE.

As edificações, como as demais da cidade estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanismo da citada municipalidade.

5.0 - CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DO MERCADO (CONFORME PARTE II, ITEM 2 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

5.1 - INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário pode ser classificado como um mercado cíclico, atrelado ao ciclo da indústria da construção civil, e composto de quatro fases principais: Expansão, onde as indústrias estão crescendo e os preços estão no máximo; Superoferta, quando as indústrias estão trabalhando próximo de sua capacidade máxima, e os preços estão estáveis ou caindo; Recessão, onde as indústrias diminuem sua produção por conta da superoferta e os preços vão caindo até o mínimo, na tentativa de venda dos estoques; e Recuperação, onde as indústrias mantém sua produção no mínimo e os preços começam a se recuperar.

O segmento de imóveis comerciais/ industriais é fortemente influenciado pela atividade financeira, e analisando a situação econômica do mercado local, podemos considerar como estando numa fase de transição, com crescente valorização. A demanda por imóveis de médio-grande portes é adequada à oferta, de modo que já se verifica atualmente uma estabilidade e até uma visível valorização dos imóveis à venda.

O cenário projetado para os próximos anos com a taxa Selic em patamares baixos para os padrões da economia brasileira traz uma perspectiva positiva para o mercado imobiliário. Para uma comparação, entre 2015 e 2016, o índice chegou a 14,25%, ao ano. Até então, a menor taxa Selic da história havia sido alcançada em 2019, ao atingir 6,5%. Porém, no final de Julho de 2019 houve novo corte e a Taxa Selic atingiu 6,0%. Em dezembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) do BC cortou a Selic, chegando em 4,50% ao ano; foi o quarto recuo consecutivo da taxa básica. Na última reunião de 2021, realizada no dia 08 de Dezembro, o Copom decidiu aumentar a Taxa Selic de 7,75% para 9,25% ao ano, sendo a sétima alta consecutiva.

Dentro deste contexto de mercado, o imóvel em estudo apresenta uma excelente localização comercial e bom potencial de aproveitamento imobiliário, podendo ser classificado com bem de liquidez moderada, principalmente, devido à atual conjuntura econômica do país.

Devido à sua localização, possuindo testada para a Rodovia BR 101, pode o imóvel estudado ser utilizado, preferencialmente, para fins industriais, nos moldes projetados. Apesar da antiga destinação do imóvel, a moderna concepção de projetos para indústrias têxteis, inviabiliza a reativação da atividade no imóvel. Devido à excelente localização e qualidade das edificações remanescentes, o imóvel poderá ser utilizado total ou parcialmente abrigando indústrias ou qualquer atividade de logística; a grande área do terreno , poderá ainda permitir a ampliação de áreas construídas e a implementação

de atividades comercias, inclusive na testada pela BR 101.Trata-se de uma das áreas de maior movimentação de veículos do bairro estudado e da cidade de Nossa Senhora do Socorro como um todo, o que lhe confere um potencial semelhante para a exploração de qualquer atividade. Destacamos a disponibilidade de gás canalizado na região. Ratificamos a proximidade com as sedes municipais de Nossa Senhora do Socorro, Laranjeiras e Aracaju.

5.2 - LEVANTAMENTO DE DADOS

Com o objetivo de se obter uma comparação mais aproximada possível dos imóveis em estudo, efetuamos um levantamento de dados de imóveis, cujas características refletissem o máximo de semelhança do imóvel avaliando.

Na estrutura dessa pesquisa são eleitas variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente (valor total/unitário).

6.0 - METODOLOGIA (CONFORME PARTE II, ITEM 4 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

6.1 - CONCEPÇÃO

A concepção da metodologia consiste no estabelecimento do tratamento matemático e estatístico a ser aplicado em função do nível de rigor pretendido na avaliação e dos resultados das pesquisas de elementos, além das demais características e atributos que exercem influência no valor.

6.2 - MÉTODOS

São adotados, basicamente, os métodos diretos e indiretos na avaliação de imóveis urbanos, quais sejam:

I - DIRETOS

Comparativo de Dados de Mercado - em que o valor é definido através de dados de mercado, após tratamentos estatísticos.

Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias - apropria-se o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus elementos construtivos.

II - INDIRETOS

Renda - apropria-se o valor do imóvel com base na capitalização da sua renda líquida (real ou prevista).

Involutivo - que se baseia em estudo de viabilidade técnico-econômica para um aproveitamento eficiente do imóvel.

Residual - o valor do terreno é definido por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias.

6.3 - ESCOLHA DO MÉTODO

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Evolutivo** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno, edificações e benfeitorias). O método em questão foi adotado devido à ausência de dados comparativos que possuíssem as mesmas características do imóvel avaliando, de modo que fosse possível formar uma amostra de dados coesa e que mantivesse o mínimo de identidade com o imóvel objeto da presente avaliação.

Considerando-se a classificação do imóvel "Terreno com Benfeitorias", foi adotado o método "Comparativo Direto de Dados de Mercado" para o terreno, através de um modelo estatístico inferencial.

Para as benfeitorias foi adotado o método da "Quantificação de Custos de Reprodução" depreciando-as de acordo com a idade física, estado de conservação e obsolescência.

7.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

7.1 - TERRENO

7.1.1 - CARACTERÍSTICAS

O modelo estatístico foi identificado segundo os atributos mais significativos e outras características locais, sendo a amostra composta de transações e ofertas.

Foram coletados 28 (vinte e oito) dados, que estão localizados em regiões geoeconômicas semelhantes à do bem avaliado.

7.1.2 – ATRIBUTOS (CONFORME PARTE II, ITEM 3 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

ÁREA - Variável quantitativa independente que indica a área em m² dos terrenos dos imóveis avaliando e pesquisados.

LOCALIZAÇÃO - Variável qualitativa representativa do fator de localização (bairro) referente aos elementos avaliando, obedecendo ao seguinte:

1- Nossa Senhora do Socorro, Conjunto Jardim, Povoado Camboatá, Alto da Colina e Zona Rural de São Cristóvão;
2- Rosa Elze, Jabotiana, Nossa Senhora do Socorro, Centro, Santa Cecília, Guaiara e Santa Maria;
3- Zona Rural de São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro, Santa Maria, Rosa Elze, Pov. Maurício e Mosqueiro;

SERVIÇOS PÚBLICOS - Variável quantitativa referente à existência dos serviços públicos (água, iluminação pública, drenagem, esgoto, energia elétrica, pavimentação e sistema de telefonia), sendo atribuído peso 01 a cada um deles presente na testada do imóvel avaliando e pesquisados;

TOPOGRAFIA - Variável dicotômica independente que indica a topografia referente aos elementos avaliando e pesquisados, obedecendo ao seguinte:

1- Acidentado: Terrenos com desníveis, possuindo inclinações superiores a 10% de sua profundidade;
2- Semi-Plano: Terrenos com desníveis, possuindo inclinações superiores a 5% de sua profundidade;
3- Plano: Terrenos planos ou com pequenos desníveis, possuindo inclinações inferiores a 5% de sua profundidade.

Observação 01: o modelo possui bairros enquadrados em mais de uma classificação de localização, pois os dados coletados situam-se em pontos diferentes do bairro que possuem valorizações diferentes.

Observação 02: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

Foram testadas outras variáveis, porém as mesmas não se mostraram representativas para a definição do valor do imóvel, em função da homogeneidade destas características nos elementos pesquisados.

O comportamento das variáveis está demonstrado no modelo estatístico inferencial constante no anexo II onde se evidencia lógica e claramente a utilização das mesmas.

Dentro das condições apresentadas no presente trabalho, os valores médio, mínimo e máximo estão relacionados no mesmo anexo II.

7.1.3 - ANÁLISE DE FUNÇÃO

Coeficiente de Determinação

O modelo adotado responde por 98,20% da formação do valor dos terrenos na região pesquisada, sendo que 1,80% podem ser atribuídos a outras variáveis, imprecisões, vícios de informação, bem como perturbações aleatórias.

Análise de Variância

Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para a explicação do fenômeno, foi a mesma rejeitada ao nível de significância 0,01 %, tendo em vista que a estatística F com resultado de 300,56 é superior ao ponto crítico da distribuição F de

SNEDECOR, igual a 1,533 com 4 graus liberdade no numerador e 27 no denominador ao nível de confiança de 80 %.

Teste da Hipótese Nula dos Regressores

Foram rejeitadas as hipóteses de que os estimadores dos parâmetros não seriam representativos com níveis de significância de 99 % para todas as variáveis.

Aleatoriedade dos Resíduos

Os resíduos do modelo se apresentam de forma aleatória, quanto plotado no gráfico de resíduos versus valores ajustados, o que nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos, no que diz respeito à homocedasticidade, independência e não auto correlação.

Normalidade dos Resíduos

Verificou-se que 66 % dos resíduos padronizados encontram-se no intervalo (- 1.00 + 1.00), 92 % (- 1.64 + 1.64) e 100 % no intervalo (- 1.96 + 1.96), o que indica fortes indícios a favor da distribuição para os erros aleatórios do modelo.

Exame de Multicolinearidade

Testou-se a existência de multicolinearidade entre as diversas variáveis independentes consideradas através da análise das correlações com influência, não se encontrando resultados que indicassem a presença do fenômeno ou grau que pudesse restringir a utilização do modelo.

Intervalo de Confiança

Tendo em vista que a distribuição normal se mostrou aderente ao modelo, estimou-se um intervalo de confiança ao nível de 80 %, utilizando-se a distribuição T de STUDENT, através da expressão:

I = Y - e (t90.V), onde:
Y = valor médio encontrado pelo modelo;
e = erro amostral;
t90 = abcissa de distribuição “t” de STUDENT tabelada para 4 graus de liberdade;
V = variância do sistema.

Assim, obtêm-se os seguintes valores:

Valor mínimo = Y - e
Valor máximo = Y + e

Dentro das condições apresentadas no presente trabalho, os valores médio, mínimo e máximo estão relacionados no Anexo III.

7.1.4 - MODELO ESTATÍSTICO INFERENCIAL

VIDE ANEXO III

7.1.5 - VALOR DO TERRENO (VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidades amplas de utilização para fins comerciais/ industriais.

II - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Nossa Senhora do Socorro/SE, principalmente para a área comercial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como "valor unitário de mercado" o valor médio obtido pelo modelo estatístico inferencial adotado, dentro dos limites preconizados pela NBR-14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R$ 30,50/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R$ 30,50/m² x 312.000,00 m²

VT = R$ 9.515.845,57 ≈ R$ 9.500.000,00

Concluímos que o valor de mercado relativo ao terreno do imóvel avaliando, situado Rodovia BR 101, KM 86 s.n., Povoado Tabocas, antiga sede da Santista Work Solution, Zona Rural do Município de Nossa Senhora do Socorro/SE, de propriedade da empresa Administradora PMV Ltda., é de **R$ 9.500.000,00 (Nove milhões, quinhentos mil reais**).

7.2 - EDIFICAÇÕES (VB)

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método da Quantificação de Custos de Reprodução baseado em tabelas de custos unitários do Sinduscon/SE (Vide Anexo II).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescidos alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.).

As instalações elétricas e hidro sanitárias possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 20%. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Edificações:

- Estacionamentos Cobertos – 550,00 m²: R$ 92.286,44
- Edificação 01 – 900,00 m²: R$ 686.013,61
- Edificação 02 – 950,00 m²: R$ 724.125,48
- Edificação 03 – 1.000,00 m²: R$ 762.237,35
- Edificação 04 – 500,00 m²: R$ 381.118,67
- Edificação 05 – 500,00 m²: R$ 143.118,01
- Edificação 06 – 1.700,00 m²: R$ 486.601,24
- Edificação 07 – 650,00 m²: R$ 495.454,27
- Edificação 08 – 1.250,00 m²: R$ 357.795,03
- Edificação 09 – 18.373,74 m²: R$ 5.259.226,31
- Edificação 10 – 2.500,00 m²: R$ 715.590,06

Área Total - 28.873,74 m²

Benfeitorias:

- Pavimentação externa (pavimentação externa às edificações) – 10.000,00 m²: R$ 500.000,00;
- Urbanização - referente a jardins, tanques, contenções, drenagem, reservatórios, iluminação externa, muros, gradis, portões, balança, lagoa de equalização, lagoa de segurança e estação de gás canalizado: R$ 2.300.000,00

VB = Valor das Edificações + Valor das Benfeitorias

VB = R$ 10.103.566,48 + R$ 2.800.000,00

VB = R$ 12.903.566,48 ≈ R$ 12.900.000,00

Os valores acima foram calculados segundo demonstrações constantes no quadro seguinte:

ITEM	Denominação	Área (m²)	Custo Unitário/Verba	Id.Ap.	Est. Cons.	Vida Útil	Depreciação	FOC	Vida Rem.	Valor Homogeneizado	Valor Total (Vedif)
Edificações											
1	Estacionamentos Cobertos	550,00	R$ 313,98	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 167,79	R$ 92.286,44
2	Edificação 01 – Portaria, Serviço Social, Setor Médico e RH	900,00	R$ 1.426,34	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 762,24	R$ 686.013,61
3	Edificação 02 – Administração e Gerência	950,00	R$ 1.426,34	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 762,24	R$ 724.125,48
4	Edificação 03 – Cozinha e Refeitório	1.000,00	R$ 1.426,34	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 762,24	R$ 762.237,35
5	Edificação 04 – Vestiários	500,00	R$ 1.426,34	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 762,24	R$ 381.118,67
6	Edificação 05 – Subestação 01 e 02	500,00	R$ 535,62	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 286,24	R$ 143.118,01
7	Edificação 06 – Casa de Caldeiras, Casa dos Compressores e Galpão	1.700,00	R$ 535,62	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 286,24	R$ 486.601,24
8	Edificação 07 – Almoxarifado e Depósito	650,00	R$ 1.426,34	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 762,24	R$ 495.454,27
9	Edificação 08 – Emissário, Caldeiraria Utilidades, Caldeiraria Manut.	1.250,00	R$ 535,62	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 286,24	R$ 357.795,03
10	Edificação 09 – Galpão Principal	18.373,74	R$ 535,62	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 286,24	R$ 5.259.226,31
11	Edificação 10 – Galpão de Produto Acabado	2.500,00	R$ 535,62	30	F	60	0,418	0,534	30	R$ 286,24	R$ 715.590,06
	Subtotal Edificações	**28873,74**									**R$ 10.103.566,48**
Benfeitorias/Equipamentos											
	Pavimentação Externa	10.000,00	R$ 50,00							R$ 500.000,00	R$ 500.000,00
	Urbanização		Verba							R$ 2.300.000,00	R$ 2.300.000,00
	Subtotal Benfeitorias									**R$ 2.300.000,00**	**R$ 2.300.000,00**

Subtotal Edificações	**R$ 10.103.566,48**
Subtotal Benfeitorias	**R$ 2.800.000,00**
Total (Vedif + Vbenf)	**R$ 12.903.566,48**

	TABELA IBAPE	PINI / SINDUSCON	UNIT. BÁSICO	BDI	AJUSTE	VARIAÇÃO	UNIT. CORRIGIDO
94	Cobertura Padrão Médio +	Galpão Industrial	R$ 735,13	1,20	1,00	0,357	R$ 313,98
56	Escritório Padrão Econômico +	CSL 8 - Padrão Normal	R$ 1.241,87	1,20	1,00	0,96	R$ 1.426,34
56	Escritório Padrão Econômico +	CSL 8 - Padrão Normal	R$ 1.241,87	1,20	1,00	0,96	R$ 1.426,34
56	Escritório Padrão Econômico +	CSL 8 - Padrão Normal	R$ 1.241,87	1,20	1,00	0,96	R$ 1.426,34
56	Escritório Padrão Econômico +	CSL 8 - Padrão Normal	R$ 1.241,87	1,20	1,00	0,96	R$ 1.426,34
80	Galpão Padrão Econômico	Galpão Industrial	R$ 735,13	1,20	1,00	0,609	R$ 535,62
80	Galpão Padrão Econômico	Galpão Industrial	R$ 735,13	1,20	1,00	0,609	R$ 535,62
56	Escritório Padrão Econômico +	CSL 8 - Padrão Normal	R$ 1.241,87	1,20	1,00	0,96	R$ 1.426,34
80	Galpão Padrão Econômico	Galpão Industrial	R$ 735,13	1,20	1,00	0,609	R$ 535,62
80	Galpão Padrão Econômico	Galpão Industrial	R$ 735,13	1,20	1,00	0,609	R$ 535,62
80	Galpão Padrão Econômico	Galpão Industrial	R$ 735,13	1,20	1,00	0,609	R$ 535,62
	-	Pavimentação Externa	R$ 50,00				R$ 50,00

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

SGL AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA

7.3 - VALOR PATRIMONIAL DO IMÓVEL (CONFORME PARTE II, ITEM 11 DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472)

RESUMO	R$
Terreno	9.500.000,00
Edificações	12.900.000,00
Valor adotado (VP)	22.400.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando, situado na Rodovia BR 101, KM 86 s.n., Povoado Tabocas, antiga sede da Santista Work Solution, Zona Rural do Município de Nossa Senhora do Socorro/SE, de propriedade da empresa Administradora PMV Ltda., tem um valor patrimonial sugerido de **R$ 22.400.000,00 (Vinte e dois milhões, quatrocentos mil reais).**

Observação conforme com a Parte II, Item 10 do Anexo 12 – Instrução CVM 472: avaliação elaborada de acordo com os conhecimentos do avaliador em relação ao mercado imobiliário do Estado de Sergipe, devido à rara existência de negociações envolvendo imóveis idênticos e/ou semelhantes à tipologia estudada.

7.4 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA (VLI)

"Valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em um espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado."

CENÁRIO: Até 36 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possiblidade de absorção à médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 36 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) referente ao mês de Dezembro/2021, que é 0,77% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 36 meses teremos:

VLI=VV/(1+i)^n

VLI=	**R$ 16.995.060,31**	**≈**	**R$ 17.000.000,00**

Valor de Venda (VV)=	**R$ 22.400.000,00**
Taxa de desconto (i) a.m.=	**0,77%**
Prazo de absorção no mercardo (n)=	**36**

Considerada a Liquidação Forçada, concluímos que o ***valor de mercado de venda*** relativo ao imóvel avaliando é de:

R$ 17.000.000,00

(Dezessete milhões de reais).

8.0 - CONSIDERAÇÕES ACERCA DO ANEXO 12 – INSTRUÇÃO CVM 472

Itens da instrução não abordados no decorrer do laudo:

II – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas: **a avaliação não considerou o fluxo de caixa descontado.**

6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar: **não existe projeto de aproveitamento pré-definido pelo fundo, sendo impossível determinar possíveis rendimentos.**

7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores: **não alugado atualmente.**

8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel: **não existe projeto de aproveitamento pré-definido pelo fundo, sendo impossível determinar possíveis gastos com reformas/manutenções.**

9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador: **no laudo não foram consideradas taxas de atualização, remuneração e capitalização; no que se refere a depreciação, foi considerada apenas o critério estabelecido por Ross-Heidecke, em que considera o estado de conservação e a idade aparente do imóvel, sendo ele amplamente utilizado no universo das avaliações de imóveis.**

III – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor: **não foram observadas ressalvas e/ou circunstâncias especiais.**

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise: **não foram observadas quaisquer limitações para a elaboração do laudo.**

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação: **o imóvel não faz parte do fundo.**

9.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Aracaju, 14 de Janeiro de 2022

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE

ANEXO I
MATRÍCULA
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SERGIPE

1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL/NSA. SRA. DO SOCORRO-SERGIPE

LIVRO Nº 2-DL **Fls: 117**
MATRÍCULA Nº: 33520 **Data: 12/12/2018**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E NEGATIVA DE ÔNUS CONJUNTA

IMÓVEL: Uma área de terra medindo 312.000,00m², desmembrado de maior porção da propriedade rural imóvel, denominado **Fazenda Varzea**, sito na zona rural neste município, neste estado, em forma de pontilhão sobre o R.F.F.S.A na BR-101, que dista 1.185,00m no rumo 3°30'-Se do Vertice um (01) e tem os seguintes comprimentos e rumos verdadeiros: V-1, V-2, 810,00m - 5°00'-SE, V-2, V-3, -405,00m - 86°00- NW; V-3, V-4 -750,00m, 5°00' NW; limitando-se a leste, com a Rodovia Br-101, digo, V-4, V-1 - 400,00m - 85°00' NE, limita-se a leste com a Rodovia BR-101; ao norte e oeste, com remanescente da Fazenda Varzea, de Carlos Alcino Barros Mendonça; ao Sul, com terrenos da Fundação Manoel Cruz, tendo uma construção das edificações com as respectivas áreas construídas, na área de terra objeto da matrícula acima, totalizando 24.501,48m², a saber: Edifício Fabricação mais subsolo - 16.192,50 m². Cozinha de Cores (3 níveis) 1.227,43m². Abrigo para bicicletas/Auto/Banco- 182,49m². Portaria e Balança - 296,49m². Assistência Médico Social - 476,49m². Administração - 839,39m². Refeitório Cozinha - 989,49 m². Vestiário - 472,74m². Casa Caldeira/ Compressores - 418,20m². Depósito de Inflamáveis - 378,78m². Casa de rádio - 37,50m². G.T.E -80,06m². Reservatório Elevado -40,71m². Reservatório Semi Enterrado - 800,00m². Reservatório Incêndio - 40,71m². Deposito de Produto Acabado - 1.901,00m². Casa de Caldeira/fluido térmico - 127,50m²; onde tem como ampliação de imóvel industrial em 477,51m², passando a ter área construída total atual de 26.497,14m². Imóvel Industrial contendo: 01 casa de compressores, 01 galpão para armazenamento de produtos quimicos da cozinha de corres, 01 área de estoque da cozinha de ramos, 01 galpão para caldeiraria, 01 área para prensas e 01 cobertura para tanque de peróxido e Uma edificação situada na Rodovia BR-101, KM 86, s/nº, no Povoado Tabocas, com 01 pavimento e área total construída de 325,31m², contendo os seguintes compartimentos: 01 escritório, 01 área de manutenção (empilhadeiras), 01 área de manutenção (civil), 01 caldeira (utilidades) e 01 caldeira (mecânica), perfazendo uma área de terra medindo 312.000,00m², desmembrado de maior porção da propriedade rural imóvel, denominado Fazenda Varzea, sito na Zona Rural no município de Nossa Senhora do Socorro/SE. **Proprietário e Registro Anterior: SANTISTA WORK SOLUTION S.A**, inscrita no CNPJ(MF) número 61.520.607/0001-97, devidamente registrado sob a Matrícula de nº 4515, às Fls. 202, do Livro nº 2-P, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Laranjeiras/SE. Dou fé. Nossa Senhora do Socorro/SE., 12 de Dezembro de 2018. A Oficial.

Av-1-33.520 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 12/12/2018, lavrada nas Notas do Cartório do 1° Ofício desta Comarca, às Folhas: 193 a 195, Livro: 036-E, Protocolo: 08360, emitido por **SANTISTA WORK SOLUTION S.A**, sociedade empresária anônima, inscrita no CNPJ(MF) número 61.520.607/0001-97, com sede à Rua Hungria, n° 1240, 6° andar, conjunto 61/62, Bairro Jardim Europa, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob Nire 35300012071, com seu Estatuto Social consolidado pela Ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, celebrada em 25 de Abril de 2016, registrada na aludida Junta Comercial sob n° 211.254/16-2, em sessão de 12 de Maio de 2016, e Ata de Assembléia Geral Ordinária, celebrada em 18 de Abril de 2018, registrada na aludida junta comercial sob n° 247.841/18-3, em sessão de 25 de Maio de 2018, **neste ato sendo representada por sua procuradora: Sandra Gaioski Tenorio Dominato**, brasileira, casada, advogada, OAB/SP n° 211.963, portadora da cédula de identidade RG sob n° 20.262.179-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n° 118.466.868-06, com endereço comercial Rua Hungria, n° 1.240, 6° Andar, conjunto 61/62, Bairro Jardim Europa, CEP: 01455-000, assinando conforme Procuração Pública lavrada pelo 19° Tabelião de Notas de São Paulo – SP, em 17 de outubro de 2018, no livro 4298, às fls. 161/164, a pedido da requerente, procedo à abertura da presente matrícula. Guia n° 162180033675. Selo TJSE: 201829513066311. Acesse: www.tjse.jus.br/x/HMYYBR. Dou fé. Nossa Senhora do Socorro/SE., 12 de Dezembro de 2018. A Oficial.

R-2-33.520 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 12/12/2018, lavrada nas Notas do Cartório do 1° Ofício desta Comarca, às Folhas: 193 a 195, Livro: 036-E, Protocolo: 08360, em que figuram as partes, de um lado como OUTORGADO(A, S) COMPRADOR(A, ES): **ADMINISTRADORA PMV LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, n° 215/235, 9° andar, conjunto 91, Bairro Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 05.083.840/0001-89, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob Nire 35227147234, com a última alteração, com seu contrato social consolidado, datada de 30 de Abril de 2018, registrada na aludida Junta Comercial sob n° 242.096/18-9, sessão em 29/05/2018, **neste ato representada por sua procuradora: Sandra Gaioski Tenorio Dominato**, acima qualificada, assinando conforme Procuração Pública lavrada no 19° Tabelião de Notas de São Paulo – SP, em 26 de outubro de 2018, no livro 4300, às fls. 002/004; e do outro, como OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A, ES): **SANTISTA WORK SOLUTION S.A**, acima qualificado(a,s,as), **neste ato sendo representada por sua procuradora: Sandra Gaioski Tenorio Dominato**, acima qualificada, assinando conforme Procuração Pública lavrada pelo 19° Tabelião de Notas de São Paulo – SP, em 17 de outubro de 2018, no livro 4298, às fls. 161/164. **Pelo preço de R$ 13.240.619,92.** Outrossim faço constar que no ato da lavratura da presente escritura foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, emitida em 29/11/2018, válida até: 28/01/2019, Inscrição Imobiliária: 01.04.0007.016.002, Sequencial: 526211, Guia de ITIV nº 3072/2018; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas Nº 163336988/2018, emitida em 29/11/2018, às 11:32:42, válida até

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Sergipe
1° Ofício da Comarca de N. Sra.Socorro
01/06/2021 17:37
https://www.tjse.jus.br/x/CZ9CTA
20212951302312

Nº Guia: 162210009343
Emolumentos + Ferd: R$: 75,48 + 15,10 = 90,58

Cartório do 1º Ofício N. Srª do Socorro/Se
Danilo Shunk Porto
Escrevente Autorizado

11022-1

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

AA 065037

Digitalizado com CamScanner

27/05/2019; Certidão Negativa de Débitos Estaduais N. 390304/2018, Autenticação: 20181129C1I9AY, emitida em 29/11/2018 10:33:10, válida até 29/12/2018; Certidão Negativa de Ação Cível Nº 0001798783, Nº da Autenticidade: 2529810999, emitida em 29/11/2018 10:44, válida até 29/12/2018; Certidão Negativa de Ação Penal Nº 0001798863, Nº da Autenticidade: 0168739912, emitida em 29/11/2018 11:27, válida até 29/12/2018; Certidão Negativa de Execução Fiscal Nº 0001798785, Nº da Autenticidade: 9096865499, emitida em 29/11/2018 10:45, válida até 29/12/2018; Certidão Negativa de Execução Patrimonial I Nº 0001798786, Nº da Autenticidade: 5147721278, emitida em 29/11/2018 10:46, válida até 29/12/2018; Certidão Negativa de Ação de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e Extrajudicial N° 0001798866, Nº da Autenticidade: 9056409699, emitida em 29/11/2018 11:28, válida até: 29/12/2018. ***Valor Fiscal: 33.401.388,51***. Guia nº 162180032716. Selo TJSE: 20182951306631S. Acesse: www.tjse.jus.br/x/FJHQ2H. Dou fé. Nossa Senhora do Socorro/SE., 12 de Dezembro de 2018. A Oficial.

O referido é verdade e dou fé. Era o que continha em dito Registro, do qual digitei fielmente, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. Certifico ainda que o imóvel em questão **NÃO CONSTAR** quaisquer ônus legais ou convencionais, tais como hipotecas, cláusulas de divórcio ou partilha, fideicomisso, penhoras, arrestos, sequestro, anticrese ou qualquer outro ônus que possa afetar a posse e domínio, estando, assim, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais. Eu, Christianne Veturia Nunes Shunk, Oficial a digitei e assino em público e raso. "PRAZO DE VALIDADE: 30 (Trinta) dias", conforme art. 1º do Provimento 03/99 do TJ/SE.

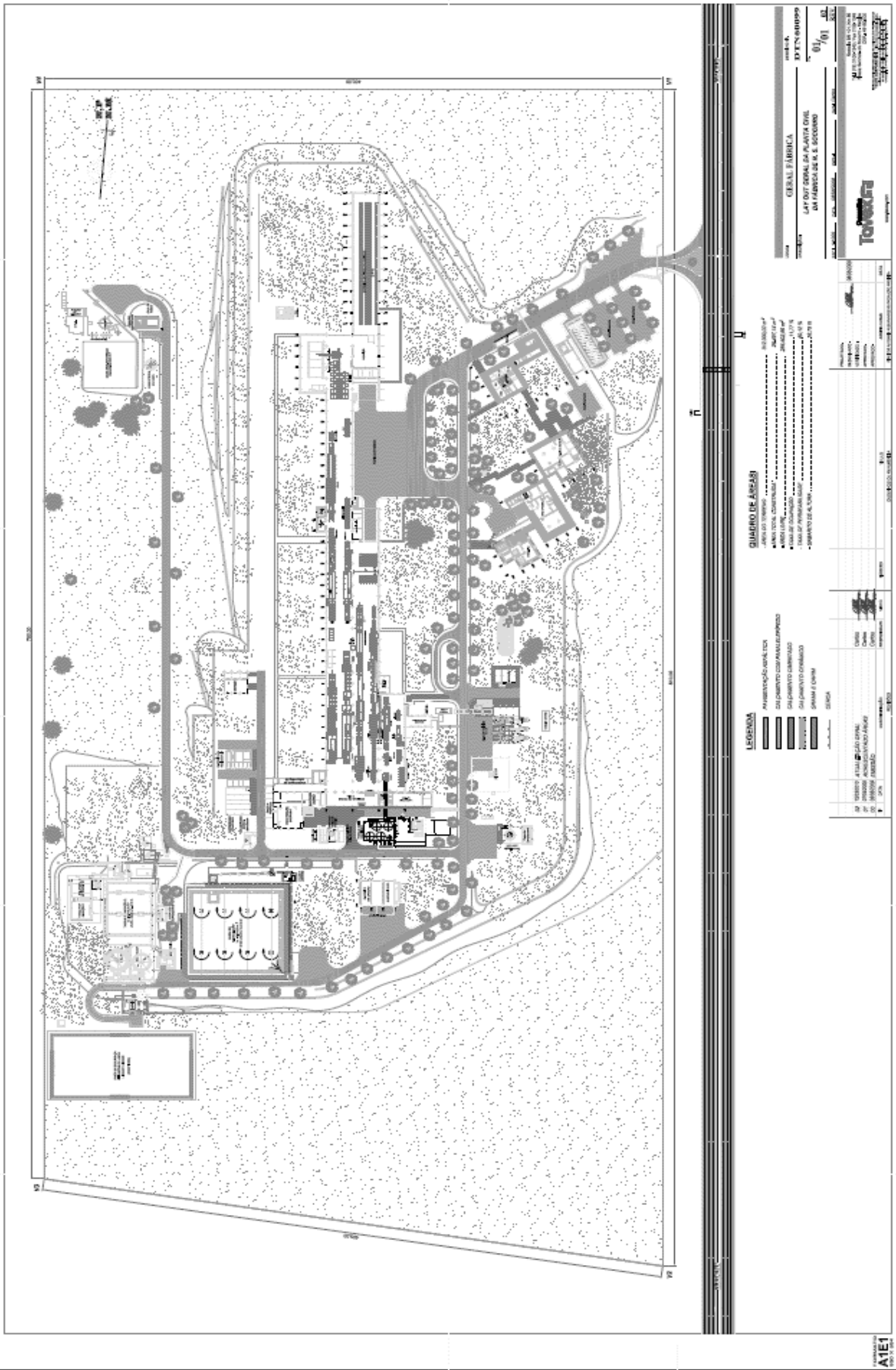
Nossa Senhora do Socorro /SE, 01 de junho de 2021

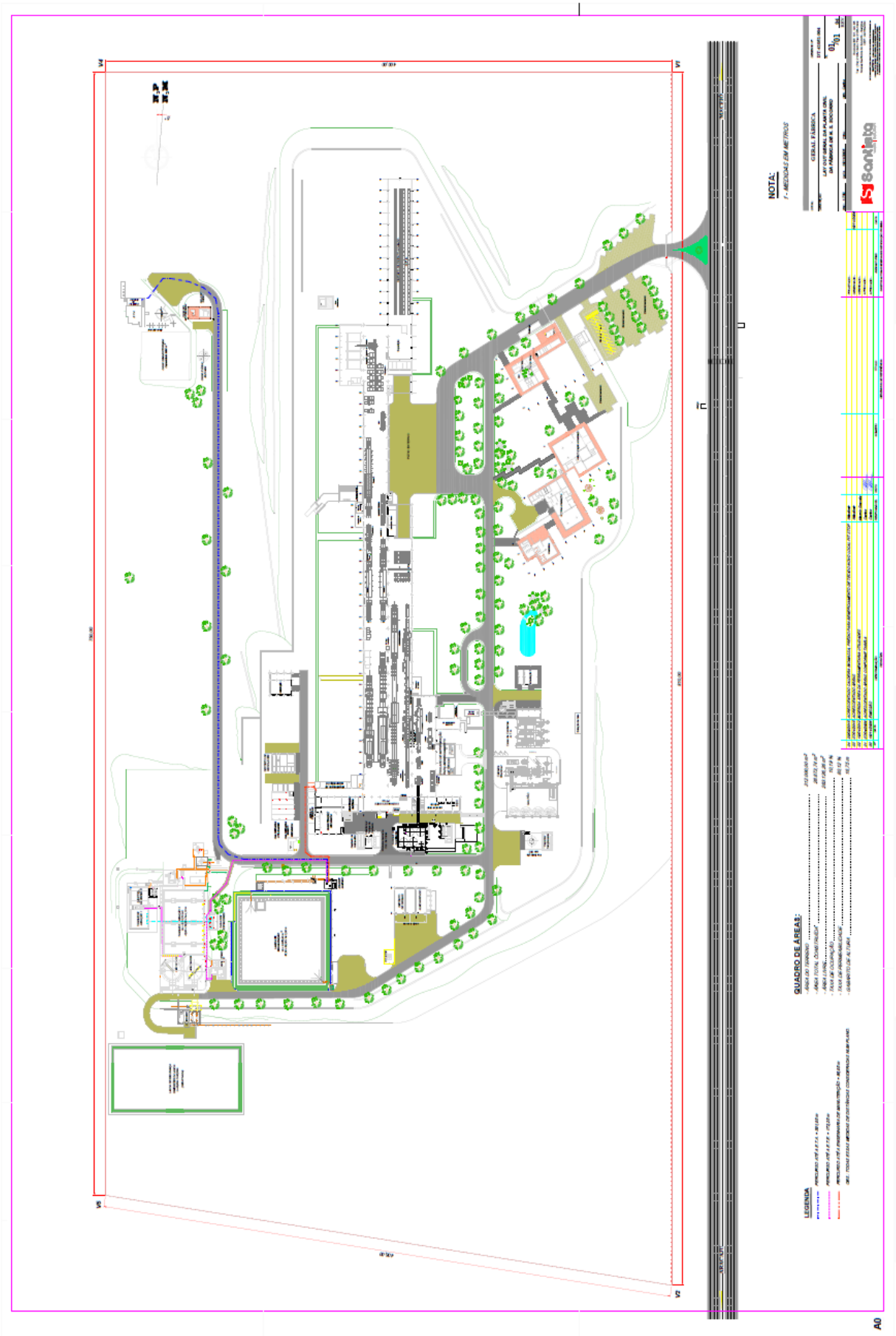
CHRISTIANNE VETURIA NUNES SHUNK
Notária e Registradora
Cartório do 1º Ofício N. Srª do Socorro/SE
Danilo Shunk Porto
Escrevente Autorizado

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Sergipe
1º Ofício da Comarca de N. Sra.Socorro
01/06/2021 17:37
https://www.tjse.jus.br/x/CZ9CTA
20212951302331 2

Nº Guia: 162210009343
Emolumentos + Ferd: R$: 75,48 + 15,10 = 90,58

Digitalizado com CamScanner


GERAL FÁBRICA
LAY OUT GERAL DA PLANTA CIVIL
QUADRO DE ÁREAS
LEGENDA
A1E1


NOTA:
QUADRO DE ÁREAS:
LEGENDA
A0

ANEXO II
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA ROSS-HEIDECKE

Sinduscon-SE

Composição CUB/m² - valores em R$ / Desonerado - DEZEMBRO/2021

Projetos-padrão Residenciais - Baixo

Item	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	690,06	747,46	714,49	461,83
Mão-de-Obra	480,93	404,63	380,33	327,57
Desp. Admin.	69,45	18,47	16,62	17,22
Equipamento	4,44	4,30	4,50	2,25
Total	**1.244,89**	**1.174,86**	**1.115,94**	**808,87**

Projetos-padrão Residenciais - Normal

Item	R-1		R-8	R-16
Material	768,52	755,60	687,89	677,43
Mão-de-Obra	670,83	593,17	533,38	513,17
Desp. Admin.	65,21	78,20	36,08	29,86
Equipamento	0,31	0,06	6,03	5,75
Total	**1.504,87**	**1.427,02**	**1.263,38**	**1.226,20**

Projetos-padrão Residenciais - Alto

Item	R-1	R-8	R-16	
Material	1193,26	1003,04	911,46	
Mão-de-Obra	727,95	563,13	632,76	
Desp. Admin.	61,65	42,54	36,90	
Equipamento	0,38	5,70	8,64	
Total	**1.983,24**	**1.614,41**	**1.589,76**	

Projetos-padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	1.981,26	660,78	898,84	
Mão-de-Obra	24,98	536,47	714,15	
Desp. Admin.	42,00	38,16	42,80	
Equipamento	16,00	6,46	10,02	
Total	**2.064,24**	**1.241,87**	**1.665,81**	

Projetos-padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	874,64	746,60	1012,64	
Mão-de-Obra	601,21	551,09	733,93	
Desp. Admin.	48,34	38,16	42,80	
Equipamento	10,19	6,52	9,95	
Total	**1.534,38**	**1.342,37**	**1.799,32**	

Projetos-padrão Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)

Item	RPQ1	GI		
Material	550,85	434,38		
Mão-de-Obra	643,40	298,37		
Desp. Admin.	0,00	0,00		
Equipamento	5,66	2,38		
Total	**1.199,91**	**735,13**		

TABELA DE ROSS-HEIDECKE

PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

ANEXO III
MODELO ESTATÍSTICO INFERENCIAL
CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO

Modelo:

Terrenos

Data de Referência:

quinta-feira, 13 de janeiro de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 312.000,00
- Localização = 2,00
- Serviços Públicos = 2,00
- Topografia = 2,00

- Endereço = Rodovia BR 101 KM 86 s.n.
- Complemento = Povoado Taboca
- Bairro = Zona Rural
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (5,98%) = 28,68
  - Médio = 30,50
  - Máximo (6,36%) = 32,44

- Valor Total
  - Mínimo = 8.946.735,51
  - Médio = 9.515.845,57
  - Máximo = 10.121.157,23

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 7.951.490,87
  - Máximo = 11.387.967,16
  - Minimo (16,44%) = 25,49
  - Máximo (19,67%) = 36,50

- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 25,92
  - RL Máximo = 35,07

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terrenos

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 13 de janeiro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	27

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9909740 / 0,9700445
Coeficiente de determinação:	0,9820294
Fisher - Snedecor:	300,56
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	19,602	4	4,901	300,556
Não Explicada	0,359	22	0,016	
Total	19,961	26		

8) **Equação de regressão:**

ln (Valor Unitário) = +3,442453244 -0,1549909307 * ln (Área total) +0,07720573837 * Localização² +0,9537617246 * Serviços Públicos½ +0,4251177459 * ln (Topografia)

- **Função estimativa (moda):**

Valor Unitário = +30,75794688 * e^(-0,1549909307 * ln (Área total) * e^(+0,07720573837 * Localização²) * e^(+0,9537617246 * Serviços Públicos½) * e^(+0,4251177459 * ln (Topografia)

- **Função estimativa (mediana):**

Valor Unitário = +31,2635613 * e^(-0,1549909307 * ln (Área total) * e^(+0,07720573837 * Localização²) * e^(+0,9537617246 * Serviços Públicos½) * e^(+0,4251177459 * ln (Topografia)

- **Função estimativa (média):**

Valor Unitário = +31,51947686 * e^(-0,1549909307 * ln (Área total) * e^(+0,07720573837 * Localização²) * e^(+0,9537617246 * Serviços Públicos½) * e^(+0,4251177459 * ln (Topografia)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-10,66	0,01
Localização	x^2	6,97	0,01
Serviços Públicos	x½	14,47	0,01
Topografia	ln(x)	5,90	0,01
Valor Unitário	ln(y)	17,69	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Localização	0,00	0,79
Serviços Públicos	-0,19	0,84
Topografia	-0,09	0,70
Valor Unitário	-0,44	0,92

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Serviços Públicos	0,62	0,71
Topografia	0,57	0,52
Valor Unitário	0,74	0,83

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Serviços Públicos	Isoladas	Influência
Topografia	0,52	0,70
Valor Unitário	0,89	0,95

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,68	0,78

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	15
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

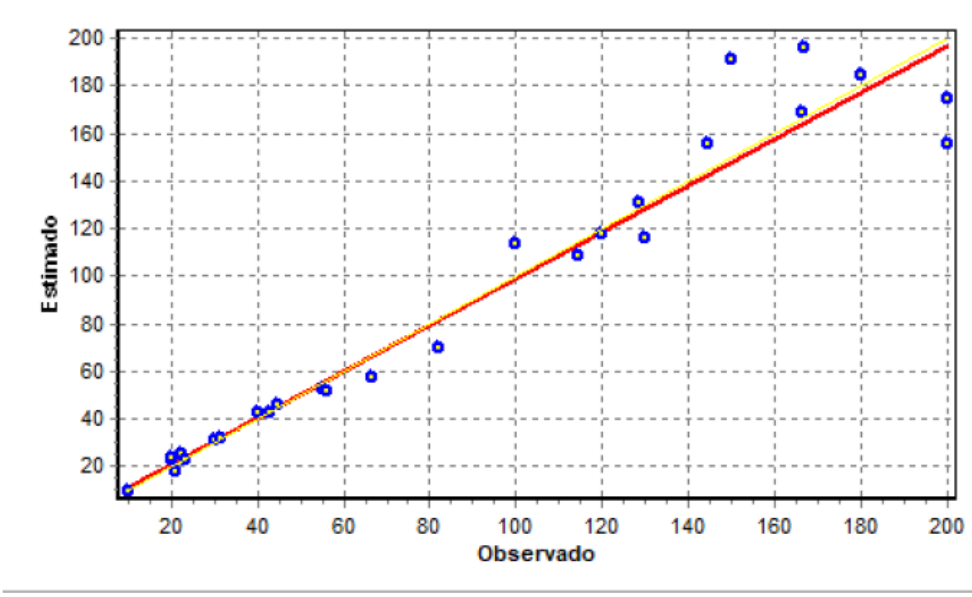
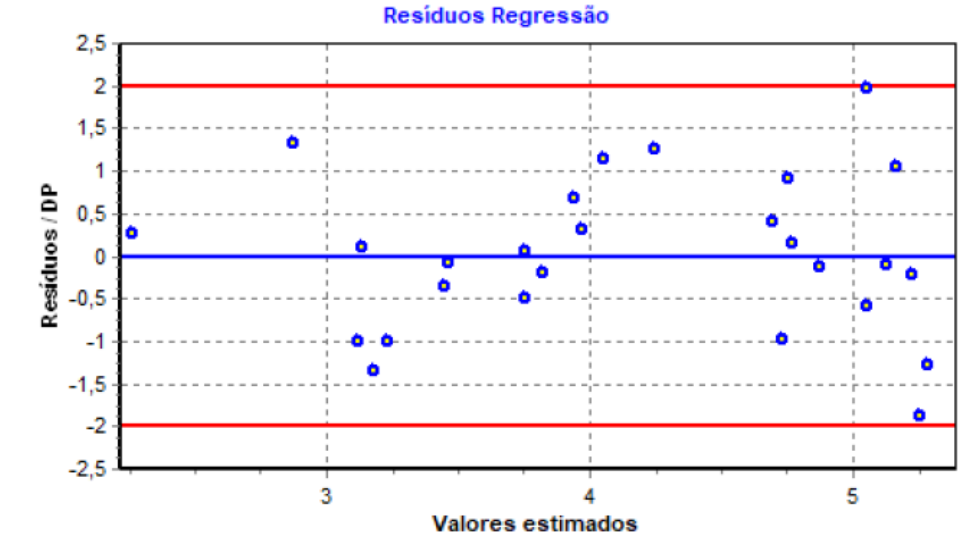


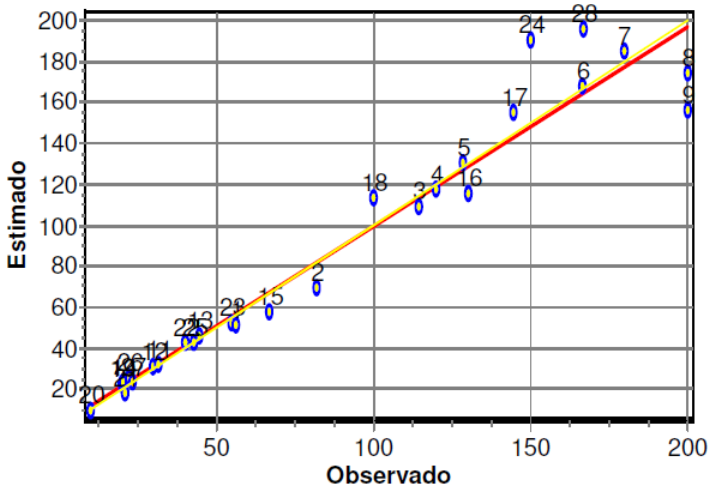
Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	56,18	51,50	4,68	8,33%	0,28	0,68
2	81,91	69,80	12,12	14,79%	0,73	1,25
3	114,29	108,71	5,58	4,88%	0,34	0,39
4	120,00	117,62	2,38	1,99%	0,14	0,16
5	128,57	130,49	-1,92	-1,49%	-0,12	-0,12
6	166,32	168,36	-2,04	-1,22%	-0,12	-0,10
7	179,88	184,73	-4,86	-2,70%	-0,29	-0,21
8	200,00	174,78	25,22	12,61%	1,53	1,06
9	200,00	155,73	44,27	22,13%	2,68	1,96
11	31,67	31,95	-0,28	-0,89%	-0,02	-0,07
12	30,00	31,43	-1,43	-4,75%	-0,09	-0,36
13	44,63	45,70	-1,07	-2,39%	-0,06	-0,19
14	20,24	24,06	-3,82	-18,86%	-0,23	-1,35
15	66,66	57,69	8,97	13,45%	0,54	1,13
16	130,00	115,71	14,29	10,99%	0,86	0,91
17	144,44	155,59	-11,15	-7,72%	-0,67	-0,58
18	100,00	113,32	-13,32	-13,32%	-0,81	-0,98
19	20,00	22,74	-2,74	-13,71%	-0,17	-1,01
20	10,00	9,66	0,34	3,40%	0,02	0,27
21	21,03	17,76	3,27	15,54%	0,20	1,32
22	40,00	42,62	-2,62	-6,56%	-0,16	-0,50
23	55,00	52,84	2,16	3,93%	0,13	0,31
24	150,00	190,89	-40,89	-27,26%	-2,47	-1,89
25	43,01	42,70	0,31	0,72%	0,02	0,06
26	22,35	25,38	-3,03	-13,56%	-0,18	-1,00
27	23,42	23,12	0,30	1,28%	0,02	0,10
28	166,67	195,95	-29,28	-17,57%	-1,77	-1,27

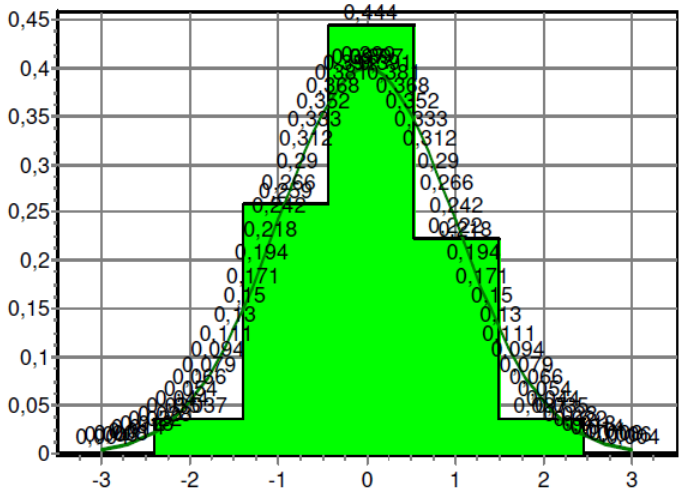
Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Gráfico de Valores Estimados x Observados



Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

	Dado			Endereço	Complemento	Bairro	Ir
	1	✓		Rodovia João Bebe Água s.n.	10°56'40.4"S 37°08'11.9"W	Zona Rural de São Cristóvão	Lealdo
	2	✓		Estrada da Cabrita s.n.	10°56'40.8"S 37°06'17.1"W	Jabotiana	Nildo
	3	✓		Rua Projetada s.n.	10°56'15.4"S 37°06'47.3"W	Rosa Elze	Nildo Sar
	4	✓		Rua Manoel Correia Farias s.n.	10°56'15.3"S 37°06'54.6"W	Rosa Elze	Nildo Sar
	5	✓		Av. S Duarte Muniz s.n.	10°59'53.4"S 37°06'26.2"W	Santa Maria	Julio Pas
	6	✓		Rua José de Alencar Cardoso s.n.	11°00'43.8"S 37°12'01.7"W	Centro	Valor Ne
	7	✓		Avenida A s.n.	10°58'22.4"S 37°05'59.1"W	Santa Maria	Total Imó
	8	✓		Rodovia João Bebe Água s.n.	10°58'22.4"S 37°05'59.1"W	Rosa Elze	Julio Pas
	9	✓		Rodovia João Bebe Água s.n.	10°56'35.4"S 37°07'34.6"W	Pov. Maurício	Nixon
	10			Estrada Vicinal s.n.	10°59'28.9"S 37°11'05.3"W	loteamento Jasmim	Novo Lar
	11	✓		Rodovia João Bebe Água s.n.	10°56'45.0"S 37°08'01.6"W	Rosa Elze	Jeane S.
	12	✓		BR-101 s.n.	10°55'13.4"S 37°10'30.3"W	Zona Rural de São Cristóvão	Gonçalo
	13	✓		Estrada Vicinal s.n.	11°01'28.4"S 37°11'48.4"W	Alto da Colina	Hallydom
	14	✓		Estrada Vicinal s.n.	10°55'33.2"S 37°08'19.7"W	Povoado Camboata	Hugo
	15	✓		Estrada Vicinal s.n.		Conjunto Jardim	Ronaldo
	16	✓		Avenida Lauro Porto	em frente ao posto de gasolina Petro...	Santa Cecilia	Mônica A
	17	✓		Rua B s.n.		Guajara	José Rei
	18	✓		Rodovia José Sarney	Vizinho ao Atlantic Beach	Mosqueiro	Bruno
	19	✓		Estrada do Calumbi	Povoado Calumbi	Nossa Senhora do Socorro	Gonçalo
	20	✓		Estrada do Calumbi	Próximo ao restaurante Calumbi	Nossa Senhora do Socorro	Gonçalo
	21	✓		Alto do Cruzeiro	Taiçoca de Fora	Nossa Senhora do Socorro	Paulo
	22	✓		Rodovia BR-101	Em frente a Santista	Nossa Senhora do Socorro	Augusto
	23	✓		Rodovia das Industrias	Em frente a Petrox	Nossa Senhora do Socorro	David
	24	✓		Rodovia BR-101	No trevo de acesso a Itabaiana	Nossa Senhora do Socorro	Gonçalo
	25	✓		Rua Existente	Próximo a Socorro Tubos	Nossa Senhora do Socorro	Andersor
	26	✓		Rua Existente	Povoado Taiçoca	Nossa Senhora do Socorro	Paulo
	27	✓		Rua Existente		Nossa Senhora do Socorro	Victor
	28	✓		Rodovia BR-101	Próximo a Policia Rodoviaria Federal	Nossa Senhora do Socorro	Leituga F

	formante	Telefone do info...	* Valor total	Área total	Localização	Serviços Pú...	Topografia	Valor Unitário
		(71) 98881-1413	8.000.000,00	142.392,00	3,00	2,00	2,00	56,18
		(79) 99144-5450	5.000.000,00	61.040,00	2,00	4,00	2,00	81,91
	tos	(79) 99905-3065	400.000,00	3.500,00	2,00	4,00	2,00	114,29
	tos	(79) 99905-3065	600.000,00	5.000,00	2,00	6,00	1,00	120,00
	sos Imóveis	(79) 3231-4200	1.800.000,00	14.000,00	2,00	5,00	3,00	128,57
	gócios Imobiliá...	(79) 99850-5222	450.000,00	2.705,60	2,00	5,00	3,00	166,32
	veis	(79) 3024-2481	12.000.000,00	66.712,00	3,00	6,00	3,00	179,88
	sos Imóveis	(79) 3231-4200	1.200.000,00	6.000,00	3,00	4,00	3,00	200,00
		79 99863-9455	13.205.726,00	66.028,63	3,00	6,00	2,00	200,00
	Imoveis	(79) 3027-5459	25.000,00	1.000,00	1,00	1,00	1,00	25,00
		chat olx	95.000,00	3.000,00	2,00	1,00	1,00	31,67
	Aguiar	(79) 99938-2606	5.850.000,00	195.000,00	1,00	2,00	3,00	30,00
		(79)98128-5198	270.000,00	6.050,00	1,00	3,00	1,00	44,63
		79)9 8813-2085	85.000,00	4.200,00	1,00	1,00	1,00	20,24
		chat olx	600.000,00	9.000,00	1,00	3,00	2,00	66,66
	ndrade	79-3246-3454	1.300.000,00	10.000,00	2,00	5,00	2,00	130,00
	s	79 99833-1877	650.000,00	4.500,00	2,00	5,00	3,00	144,44
		(79) 9905-2829	42.000.000,00	420.000,00	3,00	5,00	3,00	100,00
	Aguiar	(79) 9981-2606	10.916.650,00	545.832,00	1,00	3,00	1,00	20,00
	Aguiar	(79) 9981-2606	15.125.000,00	1.512.500,00	1,00	1,00	1,00	10,00
		(79) 99962-2171	8.000.000,00	380.250,00	1,00	2,00	1,00	21,03
	Brasil	(79) 99987-3447	1.600.000,00	40.000,00	2,00	2,00	2,00	40,00
		(79) 99878-5521	550.000,00	10.000,00	2,00	2,00	2,00	55,00
	Aguiar	(79) 9981-2606	8.100.000,00	54.000,00	3,00	6,00	3,00	150,00
	Oliveira	(79) 99121-9260	1.700.000,00	39.525,00	2,00	2,00	2,00	43,01
		(79) 99962-2171	850.000,00	38.025,00	1,00	2,00	1,00	22,35
		(79) 99927-8055	850.000,00	36.300,00	1,00	1,00	2,00	23,42
	eis	(79) 99833-1877	2.500.000,00	15.000,00	3,00	6,00	2,00	166,67

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área t..	136.687,4159	-10,66	-0,154991	ln(x)	-10,89%
	Localiz...	1,9259	6,97	0,077206	x^2	6,46%
	Serviço...	3,4815	14,47	0,953762	$x^{½}$	13,15%
	Topog...	2,0000	5,90	0,425118	ln(x)	4,14%
	Valor ...	52,9980	17,69	3,442453	ln(y)	

Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

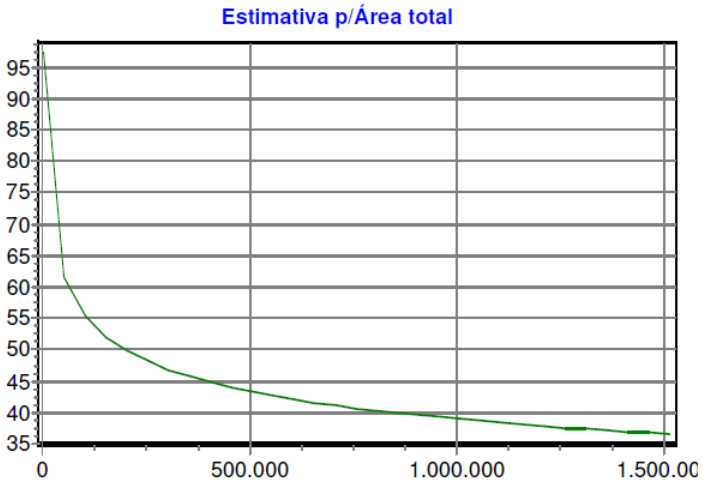
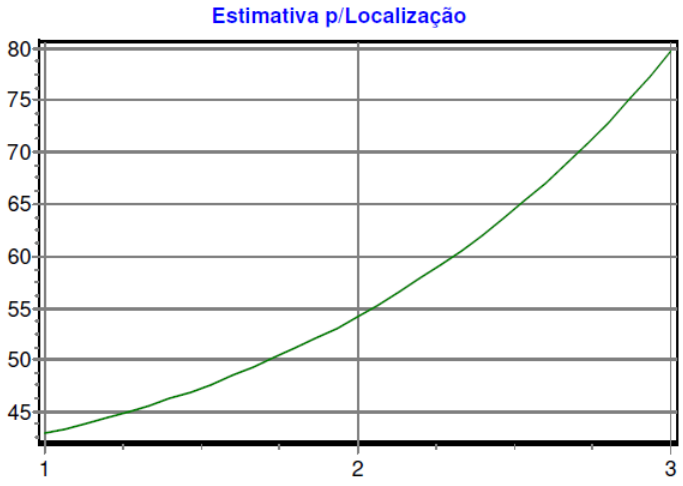


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

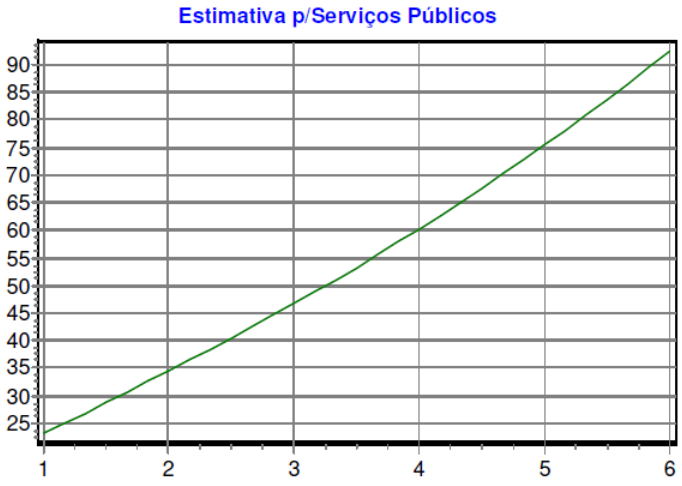
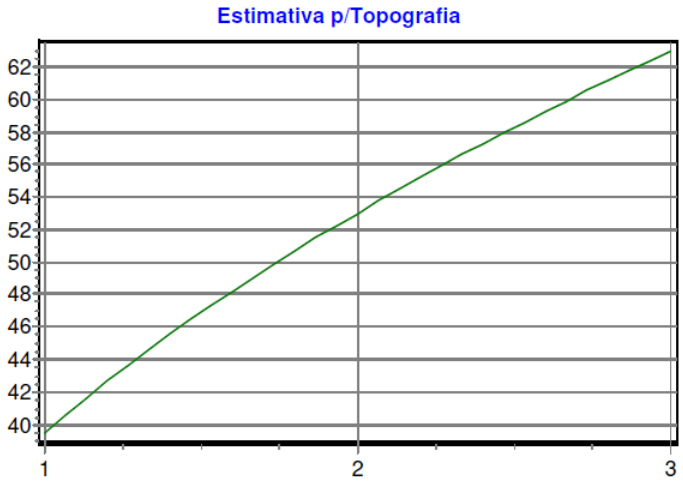


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

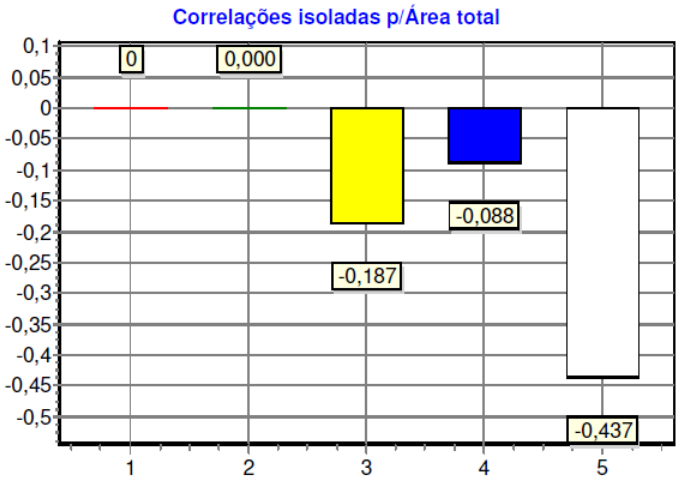


Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	Área total	ln(x)	x1	0	0,00	-0,19	-0,09	-0,44
	Localização	x^2	x2	0,00	0	0,62	0,57	0,74
	Serviços Públicos	$x^{1/2}$	x3	-0,19	0,62	0	0,52	0,89
	Topografia	ln(x)	x4	-0,09	0,57	0,52	0	0,68
	Valor Unitário	ln(y)	y	-0,44	0,74	0,89	0,68	0

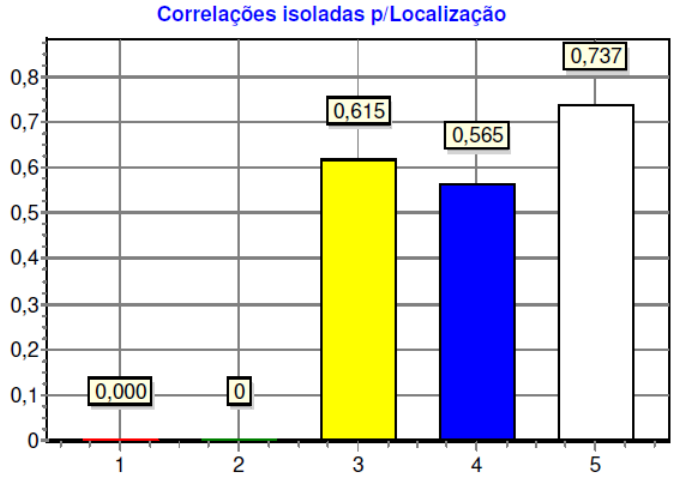
Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Correlações parciais isoladas

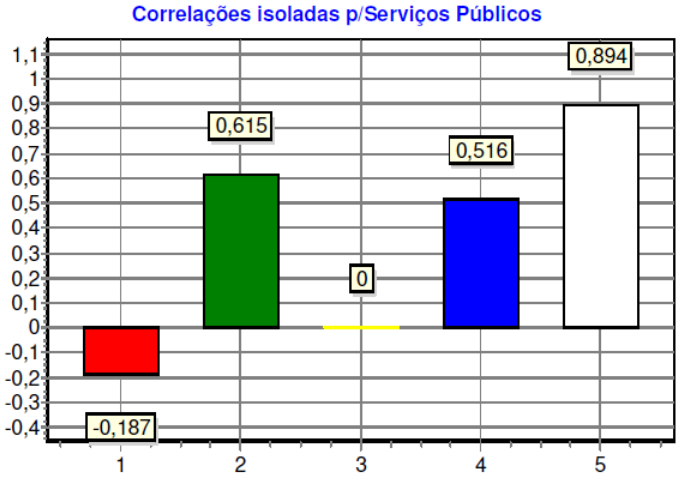


Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Correlações parciais isoladas

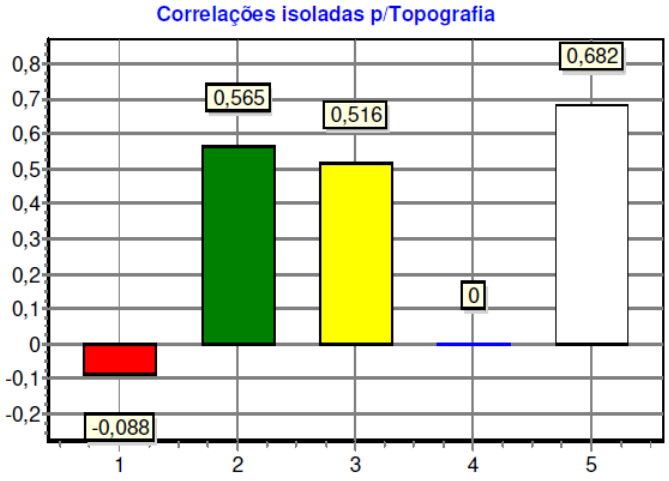


Correlações parciais isoladas



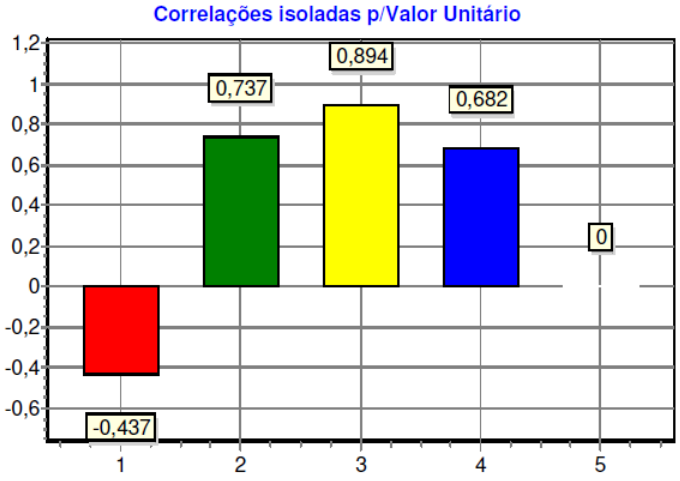
Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Correlações parciais isoladas



Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

Correlações parciais isoladas



Rua Jordão de Oliveira n. 413
Atalaia - Aracaju-SE - CEP 49037-330
www.sglavaliacoes.com.br
79 3243-5366 / 99956-6914 / 99956-6951

ANEXO IV
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

1. Responsável Técnico

GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

RNP: 0501598880
Registro: 1538SE

Empresa contratada: SGL AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA EPP

Registro: 0000002475-SE

2. Atividade Técnica

1 - DIRETA
Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO
Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:01 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:01 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 18 - VISTORIA
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 21 - LAUDO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

Atividade: 27 - AVALIAÇÃO
Campo de atuação: OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > #5013 - IMÓVEL URBANO

3. Dados da Obra/Serviço

001 Contratante: **Moura Dubeux Engenharia S/A** CPF/CNPJ: **12.049.631/0008-50**
AVENIDA ENGENHEIRO DOMINGOS FERREIRA Nº: **467**
Complemento: Bairro: **PINA**
Cidade: **RECIFE** UF: **PE** CEP: **51011050**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -8.093655 Longitude: -34.885212**

Contrato: **2202109101**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **18/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **18/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

002 Contratante: **Posto Redentor LTDA** CPF/CNPJ: **42.545.323/0001-00**
AVENIDA ALCINDO CACELA Nº: **2119**
Complemento: Bairro: **NAZARÉ**
Cidade: **BELÉM** UF: **PA** CEP: **66040020**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -1.455199 Longitude: -48.477125**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:05 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

Contrato: **2202109102**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **18/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **18/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

003 Contratante: **Auto Posto Potencia LTDA** CPF/CNPJ: **63.734.453/0001-61**
RUA SENADOR CUNHA MELO Nº: **774**
Complemento: Bairro: **SÃO JORGE**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69033610**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.114704 Longitude: -60.039779**

Contrato: **2202109103**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **18/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **18/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

004 Contratante: **Vitoria Comercio e Transportes LTDA** CPF/CNPJ: **02.422.918/0001-54**
RUA GENERAL BERTOLDO KLINGER Nº: **2616**
Complemento: Bairro: **VILA NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS**
Cidade: **CAMPO GRANDE** UF: **MS** CEP: **79116020**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -20.429543 Longitude: -54.639881**

Contrato: **2202109104**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **18/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **18/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

005 Contratante: **Maximum Comercio Varejista de Derivados de Petroleo LTDA** CPF/CNPJ: **33.486.425/0001-01**
SETOR DE POSTOS E MOTÉIS SUL I Nº: **SN**
Complemento: Bairro: **CANDANGOLÂNDIA**
Cidade: **BRASÍLIA** UF: **DF** CEP: **71727800**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -15.855352 Longitude: -47.955001**

Contrato: **2202109105**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **18/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **18/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:05 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

006 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
AVENIDA BURITI Nº: **2975**
Complemento: Bairro: **DISTRITO INDUSTRIAL I**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69075000**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.109359 Longitude: -59.960800**

Contrato: **2202109106**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

007 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
AVENIDA BURITI Nº: **2975**
Complemento: Bairro: **DISTRITO INDUSTRIAL I**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69075000**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.109359 Longitude: -59.960800**

Contrato: **2202109107**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

008 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
AVENIDA BURITI Nº: **2975**
Complemento: Bairro: **DISTRITO INDUSTRIAL I**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69075000**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.109359 Longitude: -59.960800**

Contrato: **2202109108**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

009 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
AVENIDA BURITI Nº: **2975**
Complemento: Bairro: **DISTRITO INDUSTRIAL I**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69075000**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.109359 Longitude: -59.960800**

Contrato: **2202109109**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:05 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

Ação Institucional: Outros
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

010 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
AVENIDA BURITI Nº: **2975**
Complemento: Bairro: **DISTRITO INDUSTRIAL I**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69075000**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.109359 Longitude: -59.960800**

Contrato: **2202109110**
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

011 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
AVENIDA CORONEL TEIXEIRA Nº: **4**
Complemento: Bairro: **PONTA NEGRA**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69037000**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.085967 Longitude: -60.062836**

Contrato: **2202109111**
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

012 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
RUA DESEMBARGADOR CÉSAR DO REGO Nº: **SN**
Complemento: Bairro: **COLÔNIA ANTÔNIO ALEIXO**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69008445**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.116679 Longitude: -59.914998**

Contrato: **2202109112**
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:06 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

013 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
ESTRADA ODOVALDO NOVO Nº: **SN**
Complemento: Bairro: **DJARD VIEIRA**
Cidade: **PARINTINS** UF: **AM** CEP: **69152470**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -2.640283 Longitude: -56.758361**

Contrato: **2202109113**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

014 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
AVENIDA ABIURANA Nº: **2005**
Complemento: Bairro: **MAUAZINHO**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69075705**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.121150 Longitude: -59.951032**

Contrato: **2202109114**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

015 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
AVENIDA BURITI Nº: **2975**
Complemento: Bairro: **DISTRITO INDUSTRIAL I**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69075000**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.109359 Longitude: -59.960800**

Contrato: **2202109115**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **17/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **17/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

---

016 Contratante: **Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA** CPF/CNPJ: **84.110.394/0001-20**
ESTRADA ESQUERDA DO RIO AMAZONAS Nº: **SN**
Complemento: Bairro: **MARGEM ESQUERDA DO RIO AMAZONAS**
Cidade: **MANAUS** UF: **AM** CEP: **69001009**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -3.299621 Longitude: -60.664650**

Contrato: **2202109116**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:06 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

Ação Institucional: Outros
Celebrado em: 17/01/2022
Valor do contrato: R$ 400,00
Data de Início: 17/01/2022 Previsão de término: 21/02/2022
Quantidade: 1.00
Quantidade: 1.00
Quantidade: 1.00

---

017 Contratante: Banco do Estado de Sergipe S/A CPF/CNPJ: 13.009.717/0001-46
RUA OLÍMPIO DE SOUZA CAMPOS JÚNIOR Nº: 81
Complemento: Bairro: INÁCIO BARBOSA
Cidade: ARACAJU UF: SE CEP: 49040840
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: Latitude: -10.949545 Longitude: -37.073202

Contrato: CR-012
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: 17/01/2022
Valor do contrato: R$ 400,00
Data de Início: 17/01/2022 Previsão de término: 21/02/2022
Quantidade: 1.00
Quantidade: 1.00
Quantidade: 1.00

---

018 Contratante: CEMOPEL CM PETROLEO LTDA CPF/CNPJ: 69.943.686/0003-12
AVENIDA Joaquim Nabuco Nº: 1600
Complemento: Bairro: Guadalupe
Cidade: OLINDA UF: PE CEP: 53320640
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: Latitude: -7.997136 Longitude: -34.855313

Contrato: 2202109117
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: 17/01/2022
Valor do contrato: R$ 400,00
Data de Início: 17/01/2022 Previsão de término: 21/02/2022
Quantidade: 1.00
Quantidade: 1.00
Quantidade: 1.00

---

019 Contratante: ADMINISTRADORA PMV LTDA CPF/CNPJ: 05.083.840/0001-89
RUA PEQUETITA Nº: 86
Complemento: Bairro: VILA OLÍMPIA
Cidade: SÃO PAULO UF: SP CEP: 04552060
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: Latitude: -23.592062 Longitude: -46.685221

Contrato: 2202109118
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: 06/12/2021
Valor do contrato: R$ 400,00
Data de Início: 06/12/2021 Previsão de término: 21/02/2022
Quantidade: 1.00
Quantidade: 1.00
Quantidade: 1.00

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:06 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

020 Contratante: **Menegildo Rodrigues de Moura** CPF/CNPJ: **052.736.175-53**
ESTRADA São Félix - Bom Jesus da Lapa Nº: **1**
Complemento: Bairro: **Centro**
Cidade: **SÃO FÉLIX DO CORIBE** UF: **BA** CEP: **47665000**
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: -13.406076 Longitude: -44.192995**

Contrato: **2202109119**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **19/01/2022**
Valor do contrato: **R$ 400,00**
Data de Início: **19/01/2022** Previsão de término: **21/02/2022**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**
Quantidade: **1.00**

4. Observaçoes

01. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rua G, Bairro Grageru, no Município de Aracaju/SE. 02. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rua Laranjeiras, Lote N° 104, Bairro Icuí-Guajará, no Município de Ananindeua/PA. 03. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Avenida São Jorge, N° 774, Bairro São Jorge, no Município de Manaus/AM. 04. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rua Dr. Euler de Azevedo, Lote 6-AB, Loteamento Jardim Fluminense, no Município de Campo Grande/MS 05. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à SGCV, Lote 11, Bloco E, no Município de Brasília/DF. 06. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Estrada Vicinal 01, Bairro Centro, no Município de Senador José Porfírio/PA. 07. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Av. Arthur Bernardes, Bairro Centro, no Município de Belém/PA. 08. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado ao Setor Candeias, N° 02, Lote A, no Município de Porto Velho/RO. 09. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel sob Lote N° 167, situado à Quadra 559, Setor 020, Bairro Nacional, no Município de Porto Velho/RO. 10. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel sob Lote N° 21, situado ao Setor Belmont, no Município de Porto Velho/RO. 11. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Avenida Coronel Teixeira, N°4, Bairro Ponta Negra, no Município de Manaus/AM. 12. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rua Desembargador Cesar do Rego, S/N, Bairro Colônia Antonio Aleixo, no Município de Manaus/AM. 13. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Estrada Odovaldo Ferreira Novo, Quadra 72, Setor 02, no Município de Parintins/AM. 14. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Avenida Abiurana, N° 2005, Bairro Mauazinho, no Município de Manaus/AM. 15. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Av. Buriti, N° 2975, Bairro Distrito Industrial I, no Município de Manaus/AM. 16. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Estrada do Contorno, S/N, Bairro Japiim I, no Município de Manaus/AM. 17. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel denominado Alvorada, situado à Estrada Vicinal, S/N, Bairro Centro, no Município de Umbaúba/SE. 18. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Av. Joaquim Nabuco, S/N, no Município de Olinda/PE. 19. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rodovia BR 101, KM 86, no Município de Nossa Senhora do Socorro/SE. 20. Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rodovia BR 349, KM 1, no Município de São Félix do Coribe/BA.

5. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Valor

Valor da ART: **R$ 88,78** Registrada em: **20/01/2022** Nosso Número: **8202325935**

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA - CPF: 103.865.055-00

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Moura Dubeux Engenharia S/A - CNPJ: 12.049.631/0008-50

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:06 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº SE20220267405

INICIAL

Posto Redentor LTDA - CNPJ: 42.545.323/0001-00

Auto Posto Potencia LTDA - CNPJ: 63.734.453/0001-61

Vitoria Comercio e Transportes LTDA - CNPJ: 02.422.918/0001-54

Maximum Comercio Varejista de Derivados de Petroleo LTDA - CNPJ: 33.486.425/0001-01

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Mucuripe Comercio de Combustiveis LTDA - CNPJ: 84.110.394/0001-20

Banco do Estado de Sergipe S/A - CNPJ: 13.009.717/0001-46

CEMOPEL CM PETROLEO LTDA - CNPJ: 69.943.686/0003-12

ADMINISTRADORA PMV LTDA - CNPJ: 05.083.840/0001-89

Menegildo Rodrigues de Moura - CPF: 052.736.175-53

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-se.sitac.com.br/publico/, com a chave: 47C09
Impresso em: 20/01/2022 às 10:04:07 por: , ip: 191.52.253.166

www.crea-se.org.br crea-se@crea-se.org.br
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe
CNPJ: 13.136.890/0001-05
Av. Dr. Carlos R. da Cruz, 1710, C. Adm. Gov. A. Franco, Capucho, Aracaju/SE, CEP 49081-015
CEP: 49.081-015
Tel: (79) 3234-3000

COBRANÇA DE A.R.T.

Pagador
SGL AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA EPP

CPF/CNPJ
03.463.299/0001-09

Código CREA
0000002475

Endereço
RUA JORDÃO DE OLIVEIRA, 395
ATALAIA - ARACAJU - SE - 49037330

Representação numérica:

Agencia / Código Beneficiário	Número do Documento	Data Emissão	Data Vencimento
0654 / 051316-4	14000008202325935-3	19/01/2022	14/02/2022

Parcela 1/1
Valor do Documento R$ 88,78

Detalhes da Cobrança

ANOT.RESP.TECNICA-ART	SE20220267405	R$ 88,78

RECIBO DO PAGADOR

Autenticação Mecânica

CAIXA | Banco 104-0 | **Indisponível**

Local de Pagamento: PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO.					Vencimento: 14/02/2022
Beneficiário: CREA-SE - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe					Agência / Código Beneficiário: 0654 / 051316-4
Data Documento: 19/01/2022	Nº Documento: 8202325935	Espécie Doc.: DM	Aceite: N	Data Processamento: 20/01/2022	Nosso Número: 14000008202325935-3
Uso do Banco	Carteira: RG	Espécie Moeda: R$	Quantidade Moeda	Valor Moeda: X	(=) Valor do Documento: 88,78

Instruções (Texto de responsabilidade do beneficiário)
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO. NÃO SERÁ ACEITO PAGAMENTO APÓS O VENCIMENTO
REFERENTE À COBRANÇA DE A.R.T.

(-) Desconto
(-) Outras Deduções / Abatimento
(+) Mora / Multa / Juros
(+) Outros Acréscimos
(=) Valor Cobrado

Unidade Beneficiada — EXPEDIDO POR: USUARIO PADRAO DO SITAC

CREA-SE - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe
13.136.890/0001-05
Av. Dr. Carlos R. da Cruz, 1710, C. Adm. Gov. A. Franco, Capucho, Aracaju/SE, CEP 49081-015

Pagador
SGL AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA EPP
03.463.299/0001-09
0000002475
RUA JORDÃO DE OLIVEIRA, 395
ATALAIA - ARACAJU - SE - 49037330

Código de Baixa

Código de Barras — Autenticação Mecânica — **FICHA DE COMPENSAÇÃO**

BOLETO PAGO
Data do Pagamento: 19/01/2022
Valor Pago: R$ 88,78

ANEXO V
ICVM 472 – ANEXO 12

~~ANEXO I~~

ANEXO 12

• *Título do Anexo 12 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

~~1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação;~~

1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, com descrição da experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados;

• *Item 1 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*

2. Identificação do imóvel objeto da avaliação;

3. Identificação do FII e de seu administrador;

4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.

II – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;

~~2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor;~~

2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;

• *Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*

3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;

~~5. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;~~

~~6. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;~~

~~7. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;~~

~~8. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;~~

~~9. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.~~

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;

6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;

7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;

8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;

9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;

• *Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

• *Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*

III – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.

ANEXO II

Anexo acrescentado à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003

"ANEXO III-B

Informações adicionais do prospecto relativas a ofertas de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1.1 Indicação de quais ativos poderão integrar a carteira do fundo (incluindo especificação dos respectivos percentuais) com destaque para os ativos que não sejam imóveis;

1.2 Localização geográfica das áreas em que o fundo irá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados;

1.3 Espécies de imóveis ou direitos a eles relacionados passíveis de aquisição pelo fundo, inclusive no que diz respeito à possibilidade de aquisição de imóveis gravadas com ônus reais;

1.4 Declaração sobre se as aquisições de imóveis terão por objetivo principal o ganho de capital ou obtenção de renda;

1.5 Indicação do percentual máximo dos recursos do fundo que será alocado em um único imóvel;

1.6 No caso de investimento em outros valores mobiliários, especificação dos parâmetros mínimos utilizados para seleção destes ativos;

1.7 Outras informações relevantes para o investidor, relativas à política de investimento do fundo e aos riscos envolvidos.

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 Especificação de quais imóveis pertencem atualmente ao fundo e daqueles cuja aquisição é meramente planejada;

2.2 Com relação aos imóveis cujo valor represente 10% (dez por cento) ou mais do patrimônio líquido do fundo, ou que tenham respondido por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do fundo no último exercício social:

2.2.1 Descrição dos direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos;

2.2.2 Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre os imóveis;

2.2.3 Descrição das principais características dos imóveis e do uso que se lhes pretende destinar;

2.3 Com relação aos imóveis cujo valor represente menos de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do fundo, ou que tenham respondido por menos de 10% (dez por cento) da receita bruta do fundo no último exercício social, as informações referidas nos itens 2.2.1 a 2.2.3 podem ser agrupadas, desde que isto não prejudique substancialmente a transmissão destes dados ao investidor;

2.4 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas;

2.5 Orçamento e cronograma da obra, nos casos em que isto se fizer necessário;

2.6 Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis;

2.7 Se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados.

3. DADOS OPERACIONAIS

3.1 Qualificação e principal atividade desempenhada pelo locatário que responda, ou que venha a responder, por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do fundo;

3.2 Taxa percentual de ocupação do imóvel em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro;

3.3 Descrição e estimativa de valores dos impostos incidentes sobre os bens e operações do fundo, inclusive sobre investimentos propostos e ainda não efetuados;

3.4 Descrição do regime tributário aplicável aos cotistas do fundo.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELA ANÁLISE E SELEÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

4.1 Nome, endereço comercial e telefones dos responsáveis pela gestão dos valores mobiliários da carteira do fundo e pela prestação dos serviços referidos nos incisos II e III do art. 31.

5. CARACTERÍSTICAS ADICIONAIS DA OFERTA

5.1 Informação sobre a possibilidade de distribuição parcial, com cancelamento do saldo eventualmente não colocado.

6. OUTRAS INFORMAÇÕES

6.1 Número de inscrição do Fundo no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

6.2 Descrição das principais características do:

6.2.1. Memorial de incorporação ou do projeto aprovado de loteamento do solo, e indicação do seu número de registro no Cartório de Registro de Imóveis, ou da Escritura de Compra e Venda ou Promessa de Compra e Venda ou título aquisitivo de direitos reais sobre imóveis entre o empreendedor e o administrador, conforme o caso;

6.2.2 Contrato de construção, se o incorporador for pessoa distinta do construtor;

6.2.3 Contrato firmado entre o empreendedor e a instituição administradora;

6.3 Se for o caso, informação sobre a data do deferimento pela entidade administradora de mercado organizado do pedido de admissão à negociação das cotas de emissão do fundo, condicionado apenas à obtenção do registro na CVM." (NR)

ANEXO V
CORPO TÉCNICO
RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Corpo Técnico da SGL Avaliações, Perícias e Engenharia

Gustavo José dos Santos Silva Lima
Engenheiro Civil Sênior e Diretor

Maria Antônia Fontes Lima
Engenheira Civil e Vice Diretora

Caroline Cristina Pereira dos Santos
Engenheira Civil

Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Inter;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Pan;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe até 12.2018;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE até 06.2019;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2019.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)