

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO §2º DO ART. 15 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09.

**PROSPECTO DO
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 48.978.859/0001-04

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM,
em 26 de dezembro de 2022 sob o nº 0322177

Código ISIN: [=]¹

Código de Negociação na B3: [BROF11]²

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa, segmento *Híbrido*

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040,
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Consultor Imobiliário

BRPR Consultoria Ltda.

CNPJ/ME nº 48.730.767/0001-00

Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, 18º andar, escritório 181,
parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

O presente Prospecto foi elaborado pelo BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 48.978.859/0001-04 (“Fundo”), representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), com o propósito de possibilitar a negociação de suas cotas (“Cotas”) por qualquer tipo de investidor (“Investidores em Geral”), nos termos do art. 15, parágrafo 2º, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”).

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de “*Instrumento Particular de Constituição do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 26 de dezembro de 2022 (“Instrumento de Constituição”), que aprovou a denominação do Fundo, a versão do Regulamento

¹ Código ISIN a ser fornecido após o registro para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

² As cotas do Fundo somente serão negociadas após a listagem do Fundo e autorização para negociação das Cotas na B3, bem como decorrido o prazo de *lock-up* aplicável à oferta restrita, conforme previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

em vigor (“Regulamento”) e a 1ª emissão de cotas do Fundo (“1ª Emissão” e “Cotas”). A elaboração e divulgação do presente Prospecto foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 3 de janeiro de 2023.

O Fundo contratou a **BRPR Consultoria Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.730.767/0001-00 (“Consultor Imobiliário”), para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Ativos (conforme definido abaixo), sendo que o Consultor Imobiliário assumirá, mediante a assinatura do Contrato de Gestão, a gestão da carteira do Fundo (“Gestor”) no momento que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o Consultor Imobiliário deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no §1º do art. 32 do Regulamento, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do Fundo, sendo que o Regulamento deverá ser alterado, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, para refletir a referida função. A Administradora informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

O Fundo foi registrado na CVM em 26 de dezembro de 2022 sob o nº 0322177.

No âmbito da distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, em série única, foram distribuídas 11.610.812 (onze milhões seiscentos e dez mil oitocentas e doze) cotas, no valor de R\$ 106,35 cada uma, totalizando o valor de R\$ 1.234.809.856,20 (um bilhão duzentos e trinta e quatro milhões oitocentos e nove mil e oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

Até a data deste Prospecto, haviam sido subscritas e integralizadas 6.956 (seis mil, novecentas e cinquenta e seis) Cotas, totalizando o valor de R\$739.770,60 (setecentos e trinta e nove mil, setecentos e setenta reais e sessenta centavos). As demais 11.603.856 (onze milhões seiscentos e três mil oitocentas e cinquenta e seis) cotas da 1ª Emissão foram subscritas e serão integralizadas, nos termos e prazo previstos no boletim de subscrição celebrado com o único atual cotista do Fundo, conforme descrito na página 13 deste Prospecto. Considerando a subscrição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a oferta deverá ser encerrada pelo Coordenador Líder da 1ª Oferta, com o envio de comunicado de encerramento à CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

Os custos de contratação do Coordenador Líder da 1ª Oferta (conforme abaixo definido) e honorários de advogados externos para a estruturação do Fundo e da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo foram arcados diretamente pelos subscritores das Cotas, na proporção das cotas por eles subscritas. Os demais custos de realização da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, que incluíram, dentre outros, taxas de fiscalização e distribuição das Cotas na CVM e na B3, assim como custos relacionados à listagem das cotas para negociação no mercado secundário, foram arcados diretamente pelo Fundo.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO FOI INTERMEDIADA PELA BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA PRAIA DE BOTAFOGO, Nº 501, 5º ANDAR, PARTE, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22.250-040, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 59.281.253/0001-23, NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER DA OFERTA (“COORDENADOR LÍDER DA 1ª OFERTA”), COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE

DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ART. 19, I, DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA.

AS COTAS SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 44 a 56 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, do Consultor Imobiliário, de sua política de investimento, dos ativos que constituem seu objeto, ou, ainda, das Cotas. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Consultor Imobiliário ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

NO ÂMBITO DA 1ª OFERTA DE COTAS, O COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, QUANDO DA ASSINATURA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO TER RECEBIDO EXEMPLAR DO REGULAMENTO DO FUNDO E QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E ANBIMA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO

GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A data do presente Prospecto é 3 de janeiro de 2023.

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	12
RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO	12
HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS	13
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO	14
DOS ENCARGOS DO FUNDO	14
PÚBLICO ALVO DO FUNDO	15
PATRIMÔNIO DO FUNDO	15
POLÍTICA DE INVESTIMENTO E CONCENTRAÇÃO	15
AUTORIZAÇÃO PARA OPERAÇÕES EM CONFLITO DE INTERESSES	16
DAS COTAS	16
DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS	18
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	18
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	18
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA	19
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	22
REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	24
DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA	25
DA SUBSTITUIÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	26
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	28
DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	31
DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO	32
DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	33
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	34
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO	34
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO	36
3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	37
4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	38
VISÃO GERAL	38
ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	38
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	39
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	43
ADMINISTRAÇÃO DOS ATIVOS	44
5. FATORES DE RISCO	44
6. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA	56
7. DA ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	57
8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO	63
9. RELACIONAMENTO	64
Relacionamento da Administradora com o Consultor Imobiliário	64
Relacionamento da Administradora com o Escriturador	64

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Escriturador	64
Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora.....	64
Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor Imobiliário	64
10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	64
ANEXO I	66
ANEXO II	67
ANEXO III	68

ANEXOS

- I - Regulamento em vigor, datado de 26 de dezembro de 2022;
- II - Instrumento de Constituição que aprovou a 1ª Emissão de Cotas, datado de 26 de dezembro de 2022;
- III - Laudo de Avaliação – Imóvel Ed. Passeio Corporate e Imóvel CVRD Águas Claras – Bloco IV.

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

1ª Emissão	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, conforme aprovada no Instrumento de Constituição, datado de 26 de dezembro de 2022.
Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Ativos	Em conjunto, os Ativos Alvo, os Ativos Alvo Iniciais e os Outros Ativos.
Ativos Alvo	Empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico de locação ou “atípico”, na modalidade “ <i>built to suit</i> ” ou “ <i>sale and leaseback</i> ” na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, localizados no território nacional.
Ativos Alvo Iniciais	Os imóveis descritos no item “Descrição dos Ativos”, nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto.
Aplicações Financeiras	(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
Auditor Independente	O auditor a ser contratado pelo Fundo, podendo ser qualquer uma das seguintes sociedades: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes ou PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Consultor Imobiliário	BRPR CONSULTORIA LTDA.

Contrato de Consultoria	O Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Ativos, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos, observados os limites do Regulamento.
Contrato de Gestão	O contrato de prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Consultor Imobiliário, na qualidade de gestor, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, no momento em que o Consultor Imobiliário vier a assumir o papel de gestor do Fundo, nos termos previstos no Regulamento.
Cotas	As cotas emitidas pelo Fundo.
Cotista	O titular de Cotas de emissão do Fundo.
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Escriturador	A ADMINISTRADORA.
Fundo	BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Gestor	O Consultor Imobiliário, no momento em que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o Consultor Imobiliário deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no §1º do art. 32 do Regulamento e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do Fundo, sendo que o Regulamento deverá ser alterado, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, para refletir a referida função. A Administradora informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.
Indenização do Consultor	Multa contratual indenizatória que será paga ao Consultor Imobiliário em caso de rescisão do Contrato de Consultoria sem Justa Causa, conforme previsto no Contrato de Consultoria e descrito no Regulamento.
Instrução CVM 400	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário e dá outras providências.

Instrução CVM 472	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM 476	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.
Instrução CVM 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento.
Instrumento Particular de Constituição do Fundo	<i>“Instrumento Particular de Constituição do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado em 26 de dezembro de 2022.
Investidores	Significa os investidores em geral, qualificados ou não, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, residentes ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, e que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo.
Justa Causa	Para fins de substituição do Consultor Imobiliário: (a) uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irreversível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões (i) reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; (iv) contra o Consultor Imobiliário apontando violação ao dever de lealdade; (v) contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento

	imobiliário e dá outras providências.
Lei nº 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera a legislação do imposto sobre a renda, relativamente à tributação dos fundos de investimento imobiliário, dentre outros.
Outros Ativos	(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) 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 registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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 Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (vi) cotas de outros FII; (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 FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III de seu Regulamento.
Prospecto	O presente Prospecto, elaborado em atendimento ao disposto no §2º do art. 15 da Instrução CVM 476.
Regulamento	O Regulamento do Fundo.
Resolução CVM 11	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que dispõe

	sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
Resolução CVM 30	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
Resolução CVM 160	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
Taxa de Administração	A Taxa de Administração prevista no art. 26 do Regulamento.

1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

O Fundo foi estruturado para viabilizar a redução de capital da BR Properties S.A. (“Companhia”) com a restituição de capital *in natura*, mediante a entrega das Cotas para a base acionária da Companhia. Na data deste Prospecto, o único cotista do Fundo é a Companhia, que subscreveu todas as 11.610.812 (onze milhões seiscentos e dez mil oitocentas e doze) Cotas, ao preço de emissão de R\$ 106,35 cada uma, totalizando R\$ 1.234.809.856,20 (um bilhão duzentos e trinta e quatro milhões oitocentos e nove mil e oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), tendo integralizado, até a presente data, 6.956 (seis mil, novecentas e cinquenta e seis) Cotas, todas em moeda corrente nacional, no valor de R\$739.770,60 (setecentos e trinta e nove mil, setecentos e setenta reais e sessenta centavos). A Companhia se comprometeu a integralizar as Cotas remanescentes em até 100 dias a contar da sua subscrição, mediante a transferência ao Fundo dos Ativos Alvo Iniciais, os quais se encontram descritos no item “Descrição dos Ativos”, nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto. A integralização das Cotas remanescentes está condicionada, cumulativamente: (i) à aprovação da redução do capital social com entrega das Cotas aos acionistas da BR Properties S.A. pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Companhia, nos termos do art. 173 e seguintes da Lei nº 6.404/76; e (ii) ao decurso do prazo de oposição dos credores, previsto no art. 174 da Lei nº 6.404/76, sem que tenha ocorrido ato ou fato que impeça a efetivação da referida redução de capital.

Neste sentido, em 3 de janeiro de 2023 a Companhia convocou Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da BR Properties S.A. a ser realizada, em primeira convocação, em 24 de janeiro de 2023 (“AGE BRPR”), para deliberar sobre (i) a redução de capital com restituição em dinheiro e entrega das Cotas a seus acionistas; e (ii) o agrupamento das ações de emissão da Companhia na proporção de 40:1 (“Grupamento de Ações”). Uma vez que a redução de capital tenha sido aprovada e efetivada após o decorrido o prazo previsto no art. 174 da Lei nº 6.404/76, e a Companhia tenha integralizado as Cotas, as Cotas serão entregues aos acionistas da Companhia. Os acionistas da Companhia receberão Cotas do Fundo na relação de uma Cota para cada ação que for de sua titularidade. A proporção de 1:1 já considera

que o Grupamento de Ações terá sido concluído antes da efetivação da redução de capital e entrega das Cotas. Tendo em vista que as Cotas serão entregues na proporção de 1:1, não será necessário dar tratamento às frações no âmbito da redução de capital – maiores informações sobre a redução de capital, bem como sobre o Grupamento de Ações (incluindo em relação ao tratamento de frações no âmbito do Grupamento de Ações), podem ser encontradas na Proposta da Administração para a AGE BRPR divulgada na data de convocação.

A data da efetivação da redução de capital, caso aprovada, e os detalhes sobre o recebimento das Cotas serão oportunamente divulgados pela Companhia ao mercado, mediante Fato Relevante.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas após a listagem do Fundo e autorização para negociação das Cotas na B3, bem como decorrido o prazo de *lock-up* aplicável à oferta restrita, conforme previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora, sob a denominação de BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por meio do Instrumento de Constituição, que aprovou a versão inicial do seu regulamento, que se encontra atualmente em vigor, bem como a contratação do Consultor Imobiliário. O Regulamento está disponível para consulta nos seguintes websites:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: <https://www.gov.br/cvm> (neste website, acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, selecionar o item “Regulamento” mais recente); e

ADMINISTRADORA: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar por “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Informações do Fundo”, e, então, selecionar “Regulamento”).

O Fundo foi registrado na CVM em 26 de dezembro de 2022 sob o nº 0322177.

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo está sendo realizada de acordo com o Instrumento de Constituição que aprovou a 1ª Emissão, sendo tais Cotas objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476. Até a data deste Prospecto, foram subscritas 11.610.812 (onze milhões seiscentos e dez mil oitocentas e doze) Cotas, no valor de R\$ 106,35 cada uma, totalizando o valor de R\$ 1.234.809.856,20 (um bilhão duzentos e trinta e quatro milhões oitocentos e nove mil e oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), correspondendo à totalidade das cotas ofertadas no âmbito da 1ª Emissão, de forma que a oferta deverá ser encerrada pelo Coordenador Líder da 1ª Oferta, nos termos da Instrução CVM 476.

No âmbito da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, é admitida a integralização em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo (ou direitos relativos aos Ativos Alvo), aceitáveis pela Administradora, mediante a sua validação pelo Consultor Imobiliário, podendo ocorrer à vista, no ato da subscrição, (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo; (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou a prazo, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, de acordo com as regras e prazos fixados no compromisso de investimento assinado pelo subscritor.

Até a data deste Prospecto, haviam sido integralizadas 6.956 (seis mil, novecentas e cinquenta e seis) Cotas, todas em moeda corrente nacional. As Cotas remanescentes serão integralizadas em até 100 dias a contar da sua subscrição, mediante a transferência dos Ativos Alvo Iniciais, os quais se encontram descritos no item “Descrição dos Ativos”, nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto.

A conferência dos Ativos Alvo Iniciais utilizados para a integralização das Cotas do Fundo será realizada com base nos laudos de avaliação elaborados por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, os quais se encontram anexos ao presente Prospecto, na forma dos Anexos III e IV.

Os Ativos Alvo Iniciais e os Ativos Alvo que venham a ser detidos pelo Fundo poderão ter como empresa especializada contratada (ou a ser contratada) para a administração predial dos referidos ativos empresa integrante do grupo econômico do Consultor Imobiliário ou dos cotistas.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, Investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo está inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.978.859/0001-04 e tem sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), sede da Administradora.

O Fundo tem como Política de Investimento realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; e (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no art. 4º do Regulamento.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- (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 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 art. 31 da Instrução CVM 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação, melhoramentos e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

PÚBLICO ALVO DO FUNDO

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis e as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

A partir da apresentação deste Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do art. 15 da Instrução CVM 476, as Cotas poderão ser negociadas, inclusive, entre investidores que não sejam considerados investidores qualificados (observado que as Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas após a listagem do Fundo e autorização para negociação das Cotas na B3, bem como decorrido o prazo de *lock-up* aplicável à oferta restrita, conforme previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476).

PATRIMÔNIO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida em seu Regulamento, por meio de (i) investimento nos Ativos Alvo; e (ii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E CONCENTRAÇÃO

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do art. 2 do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que

vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no art. 4 do Regulamento.

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no art. 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedado à Administradora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor.

Nos termos previstos no §1º do art. 4º, do Regulamento, não há vedação para a aquisição de imóveis pelo Fundo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados no território nacional, em qualquer região, desde que tenha população compatível com o porte do empreendimento.

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

AUTORIZAÇÃO PARA OPERAÇÕES EM CONFLITO DE INTERESSES

Os atuais Cotistas do Fundo deliberaram, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de dezembro de 2022, pela aprovação: (i) da autorização para a aquisição e/ou alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável; (ii) da aquisição, pelo Fundo, para atender suas necessidades de liquidez e/ou enquanto parte do patrimônio do Fundo não seja alocada, de cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pela Administradora ou suas pessoas ligadas; (iii) da aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora, bem como de suas pessoas ligadas, nos termos do art. 34, §2º, da Instrução CVM 472, e/ou de sociedades de seu grupo econômico, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável; e (iv) da autorização para que o Fundo detenha participação em Ativos Alvo Iniciais cuja administração predial seja realizada pela BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., integrante do grupo econômico do Consultor Imobiliário ou dos cotistas, situação essa que pode caracterizar potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

DAS COTAS

As cotas do Fundo são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no art. 26 da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (ii) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com o disposto no art. 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O Cotista:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Alvo e os Outros Ativos;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

As Cotas de cada emissão deverão ser integralizadas e distribuídas na forma e no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 400 ou na Instrução CVM 476, conforme o caso. No caso das emissões realizadas após 02/01/2023, serão aplicadas as regras da Resolução CVM 160.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do presente Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimento.

Em caso de Cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

A oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi intermediada pela própria Administradora, instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, na qualidade de coordenador líder.

As demais emissões de Cotas do Fundo serão intermediadas por instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

O Fundo poderá, ainda, por proposta da Administradora, (i) realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

O ato que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o previsto no §2º do art. 17 do Regulamento.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com encerramento no dia 30 de junho de cada ano.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada da escrituração relativa à Administradora e demais prestadores de serviços do Fundo.

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o montante mínimo de distribuição.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos aqui previstos, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com

a Administradora: (i) reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou (ii) destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (a) de deliberação dos Cotistas; (b) de liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento; e/ou (iii) descritas no §5º, do art. 19 do Regulamento.

Farão jus aos rendimentos acima mencionados os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

As atribuições previstas ao Gestor acima serão atribuídas ao Consultor Imobiliário enquanto este não assumir a gestão da carteira do Fundo.

Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) 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.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- (i) selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de

investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xiii) manter cópia de toda a documentação inerente aos Ativos Alvo, bem como referentes às despesas incorridas, necessária para a realização de análise e/ou auditoria.

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

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

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

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

É vedado à Administradora no exercício de suas funções e utilizando recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, 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.

A vedação prevista no item (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Consultor Imobiliário prestará os serviços de consultoria sempre observando (a) as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas; (b) as disposições do Contrato de Consultoria; e (c) a competência da Administradora, conforme aplicável, nos termos previstos no Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, a serem prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliária dos Ativos:

- (i) identificar, analisar, selecionar e recomendar à Administradora, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) para os fins do inciso (i) acima, assessorar e orientar a Administradora a executar os negócios jurídicos, contratos e documentos para os fins neles previstos, inclusive memorandos de intenções vinculantes ou não, bem como instrumentos de opção de compra e/ou venda dos ativos existentes e que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento;
- (iii) monitorar a performance dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo;
- (iv) recomendar à Administradora sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, observadas as atribuições e competência da Administradora, nos termos do Regulamento e da legislação aplicável;
- (v) identificar, analisar, selecionar, negociar e compartilhar com a Administradora potenciais inquilinos para os Ativos Alvo;
- (vi) avaliar condições de mercado, recomendar e assessorar a Administradora em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação com inquilinos e potenciais inquilinos dos Ativos Alvo e de aquisições de novos Ativos Alvo ou oportunidades de investimento em outros Ativos que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;
- (vii) assessorar a Administradora na prática dos atos negociais relacionados a locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Ativos Alvo;
- (viii) assessorar a Administradora, caso necessário, no processo de cobrança administrativa de inquilinos inadimplentes;
- (ix) assessorar a Administradora, caso necessário, na gestão da cobrança dos aluguéis e encargos junto aos locatários em caso de inadimplência;
- (x) assessorar a Administradora, caso necessário, na gestão das despesas relacionadas aos Ativos Alvo;
- (xi) assessorar a Administradora, caso necessário, na fiscalização e verificação do cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Ativos Alvo, detidos diretamente pelo Fundo e/ou por meio de sociedade de propósito específico, decorrentes dos respectivos contratos;
- (xii) dentro de sua competência, praticar todos os atos necessários para realizar as operações necessárias

à Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- (xiii) assessorar a Administradora, caso necessário, no relacionamento do Fundo com os inquilinos dos Ativos Alvo;
- (xiv) assessorar a Administradora na condução das renovações, das revisionais, de despejo e dos distratos dos contratos e novos contratos, relativos aos Ativos Alvo, acompanhando sua elaboração e negociação;
- (xv) recomendar à Administradora estratégias para (a) desinvestimento do Fundo, observado o disposto no Regulamento; (b) reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (c) realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, observada a limitação de suas atribuições constantes do Contrato de Consultoria e do Regulamento;
- (xvi) recomendar à Administradora a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e a opção (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do Fundo;
- (xix) caso seja mandatado pela Administradora nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Ativos Alvo, caso o Fundo seja condômino, e/ou dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, nos limites da regulamentação aplicável;
- (xx) mediante outorga de procuração específica pelo Fundo, representado pela Administradora, conduzir negociações para que os condomínios dos Ativos Alvo contratem e/ou substituam as empresas terceirizadas dos Ativos Alvo, inclusive empresas ligadas ao Consultor Imobiliário, contratadas para a prestação de serviços de administração predial, segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento dos Ativos Alvo;
- (xxi) sugerir à Administradora modificações ao Regulamento no que se refere à competência do Consultor Imobiliário;
- (xxii) recomendar e coordenar, após aprovação da Administradora, nos termos do Contrato de Consultoria e do Regulamento, a implementação de benfeitorias nos Ativos Alvo e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, a serem executados por terceiros, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos;
- (xxiii) enviar à Administradora, sempre que solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos em decorrência dos serviços prestados no âmbito do Contrato de Consultoria, e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos

reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;

- (xxiv) mediante outorga de procuração específica pela Administradora, na qualidade de representante do Fundo, representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, às ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e
- (xxv) observar e fazer cumprir as disposições no Regulamento e do Contrato de Consultoria e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, naquilo que lhe for aplicável.

REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): **(a)** percentual indicado abaixo ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; **ou** (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de (i) R\$10.000,00 (dez mil reais) até o aporte dos Ativos Alvo Iniciais que será realizado no âmbito da oferta de cotas da Primeira Emissão; e (ii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), após o final do período mencionado na letra "(i)" retro, ambos atualizados anualmente pela variação do IGP-M; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

Início faixa	Final faixa	%
-	R\$1.500.000.000,00	0,12% (zero vírgula doze por cento)
R\$1.500.000.000,00	R\$2.000.000.000,00	0,11% (zero vírgula onze por cento)
Acima de R\$2.000.000.000,00		0,10% (zero vírgula dez por cento)

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Nos termos do art. 47 da Instrução CVM 472, a Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive ao

Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Não será cobrada do Fundo ou dos Cotistas taxa de performance.

Taxas de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

- (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia acima mencionada, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima.

Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto

ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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

DA SUBSTITUIÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor Imobiliário, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão sem Justa Causa do Contrato de Consultoria, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria, observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria e refletidas no Regulamento.

Para fins de substituição do Consultor Imobiliário, considera-se Justa Causa: (a) uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões (i) reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; (iv) contra o Consultor Imobiliário apontando violação ao dever de lealdade; (v) contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

São eventos de rescisão automática do Contrato de Consultoria: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor Imobiliário; (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria; ou (iv) na hipótese de o Consultor Imobiliário assumir a gestão da carteira do Fundo, a partir da data de celebração do Contrato de Gestão.

O Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio à Administradora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão unilateral pelo Consultor Imobiliário, a Administradora deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do Consultor Imobiliário, o que se dará com a convocação da assembleia geral, que deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação de rescisão pelo Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor Imobiliário continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral.

Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, declarado por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pela Administradora nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor Imobiliário receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria, adicionalmente ao disposto abaixo.

Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, declarado por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da 1ª Emissão.

Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo, aprovada por deliberação dos Cotistas, sem ocorrência de um evento de Justa Causa (“Rescisão sem Justa Causa”), o Fundo, representado pela Administradora, deverá enviar uma notificação por escrito e justificada ao Consultor Imobiliário nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor Imobiliário fará jus a uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga pelo Fundo em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, devendo a primeira parcela ser paga quando do término do prazo de aviso prévio acima mencionado, nos termos do Contrato de Consultoria; sendo certo que a multa contratual prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto.

A Indenização do Consultor será apurada com base no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pela Administradora em nome do Fundo. A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos do Regulamento.

A partir do 19º (décimo nono) mês contado da data de integralização dos Ativos Alvo Iniciais, exclusivamente caso a Rescisão sem Justa Causa tenha sido aprovada em assembleia por Cotistas representando, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Cotas do Fundo, (i) o prazo de aviso prévio mencionado acima não será aplicável e (ii) a Indenização do Consultor não será devida.

Caso o Fundo, diretamente por sua Administradora por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor Imobiliário para reduzir unilateralmente a remuneração do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio à Administradora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma Rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor, observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

O Consultor Imobiliário assumirá, mediante a assinatura do Contrato de Gestão, a gestão da carteira do Fundo no momento que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o Consultor Imobiliário deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no § 1º do art. 32 do Regulamento, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do Fundo, sendo que o Regulamento deverá ser alterado, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, para refletir a referida função. A Administradora informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

O Fundo, representado pela Administradora, e o Consultor Imobiliário, na qualidade de gestor, celebrarão o Contrato de Gestão, que estabelecerá as atividades a serem desempenhadas pelo Gestor e demais termos da sua contratação, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral.

Na hipótese de o Consultor Imobiliário se tornar o gestor do Fundo, nos termos do Regulamento, as atividades exercidas pelo Consultor Imobiliário e a respectiva remuneração serão automaticamente incorporadas às suas competências e contrapartidas como gestor, na medida aplicável e em concordância

com a regulamentação aplicável, nos termos do Contrato de Gestão, no qual estarão descritos os termos e condições da prestação de serviços de gestão.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora;
- (iv) emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da Administradora, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (viii) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (ix) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- (xi) alteração da Taxa de Administração da Administradora; e
- (xii) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no Regulamento, observadas as limitações legais.

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

A Assembleia Geral de Cotistas referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo aqui previsto.

Nos termos da Instrução CVM 472, o Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas,

observado o disposto no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) 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 de Cotistas.

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

A Administradora deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (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 estejam admitidas à negociação.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária. O pedido mencionado acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no art. 37, §1º, no art. 38, §3º e no art. 37, §2º do Regulamento, serão considerados pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas (“Majoria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- (i) alteração do Regulamento;
- (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo;
- (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo;
- (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e
- (vii) alteração da Taxa de Administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia.

Poderão comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio do pedido de procuração de que trata o art. 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

A Administradora deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta

formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no art. 37 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (a) a Administradora ou o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;
- (c) empresas ligadas à Administradora 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.

A verificação das condições acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Não se aplica a vedação prevista em relação aos Cotistas acima quando:

- (a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas;
- (b) 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 em que se dará a permissão de voto; ou
- (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação

pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO

Será constituído um comitê de acompanhamento, de caráter consultivo e não vinculante, com o objetivo de acompanhar a carteira do Fundo, a situação dos Ativos Alvo e o monitoramento dos contratos de locação celebrados pelo Fundo ("Comitê de Acompanhamento").

O Comitê de Acompanhamento será formado por (i) 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; e (ii) 1 (um) membro indicado por cada cotista que, individualmente ou em conjunto com partes relacionadas, possua mais de 20% (vinte por cento) de Cotas do Fundo.

Os cotistas que se enquadrem no disposto acima e que desejarem indicar membros do Comitê de Acompanhamento deverão enviar correspondência à Administradora, com cópia para o Gestor, com a referida indicação.

Os membros do Comitê de Acompanhamento terão mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos ao cargo por novos prazos de 2 (dois) anos, sem limite de reconduções.

Na hipótese de qualquer dos membros designados para o Comitê de Acompanhamento ser destituído ou renunciar ao cargo antes do término do seu mandato, o substituto deverá ser comunicado à Administradora pela respectiva parte que o tenha indicado, caso seja de seu interesse.

Na hipótese de redução na participação do cotista prevista acima, o membro designado para o Comitê de Acompanhamento pelo referido cotista terá seu mandato encerrado antecipadamente.

O Comitê de Acompanhamento se reunirá trimestralmente, podendo ser convocadas reuniões extraordinárias, a critério do Gestor ou mediante solicitação dos demais membros. As discussões mantidas nas reuniões do Comitê de Acompanhamento serão registradas em atas, que poderão ser lavradas na forma

de sumário, e que serão arquivadas na sede da Administradora.

O Comitê de Acompanhamento apenas entrará (e permanecerá) em funcionamento e/ou se reunirá na hipótese de ter ocorrido a designação de um ou mais membros indicados por cotistas, nos termos acima.

As reuniões do Comitê de Acompanhamento ocorrerão mediante convocação por escrito pelo Gestor, enviada a cada um dos membros do Comitê de Acompanhamento por mensagem de correio eletrônico com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, indicando a data, horário e local da reunião e as matérias a serem discutidas. A presença da totalidade dos membros do Comitê de Acompanhamento supre a falta de convocação.

As reuniões do Comitê de Acompanhamento instalar-se-ão com a presença de pelo menos 2 (dois) membros, sendo ao menos um membro indicado pelo Gestor. Os membros integrantes do Comitê de Acompanhamento poderão participar das reuniões pessoalmente, por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, bem como poderão indicar um substituto para comparecer à reunião. As recomendações do Comitê de Acompanhamento serão aprovadas pela maioria dos membros presentes na reunião.

Caberá à Administradora manter os registros e arquivar a documentação pertinente às reuniões do Comitê de Acompanhamento.

Os membros do Comitê de Acompanhamento (i) terão acesso aos documentos e informações sobre os Ativos Alvo, (ii) participarão de discussões com o Gestor necessárias à supervisão das atividades desenvolvidas nos Ativos Alvo, e (iii) poderão solicitar ao Gestor os documentos e informações que entenderem necessários sobre os Ativos Alvo, observado que o acesso a informações confidenciais pode ser restringido, desde que a restrição seja fundamentada, caso a sua divulgação possa causar prejuízos ao Fundo.

Os membros do Comitê de Acompanhamento não serão remunerados pelo Fundo.

As atribuições previstas ao Gestor acima serão atribuídas ao Consultor Imobiliário enquanto este não assumir a gestão da carteira do Fundo.

DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores 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, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos arts. 26 e 27 da Resolução CVM 11. 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 das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo.

As Cotas do Fundo poderão ser negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM 476 (observado que as Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas após a listagem do Fundo e autorização para negociação das Cotas na B3, bem como decorrido o prazo de *lock-up* aplicável à oferta restrita, conforme previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476).

2. 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. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

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, cessão ou repactuação das Cotas, limitado a percentuais do rendimento, em função do prazo do investimento, conforme tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07. Para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, o percentual do rendimento é igual a 0% (zero por cento).

Além disso, estão atualmente sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) as operações de resgate de cotas de fundo.

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 vírgula cinquenta 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.

(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 atuais 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 que 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% (zero vírgula sessenta e cinco 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, em princípio, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não deveriam integrar 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 não organizado com intermediação. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) o Fundo possua detidas, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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 confirmem 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.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

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

(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, em princípio, os rendimentos auferidos sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de Imposto de Renda prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em fundo de investimento imobiliário, conforme acima, pode alcançar as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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% (vinte por cento), 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 art. 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.

Adicionalmente, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, art. 63, parágrafo 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

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 vírgula cinco por cento) ao dia.

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

Não obstante, de acordo com os arts. 29 e 30 do Decreto nº 6.306/2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) para os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observado o limite de 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular (art. 30, II, do Decreto nº 6.506, de 9 de julho de 2008).

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, 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: (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 art. 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 da Administradora e/ou do Gestor 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 art. 243 da Lei nº 6.404/76.

3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro

desatualizadas.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão divulgados, com destaque, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM e da B3 (neste caso, após a listagem do Fundo e autorização para negociação das Cotas na B3), de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

(i) Administradora: Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar por “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Prospecto”).

(ii) CVM: <http://www.cvm.gov.br/> - na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar o documento pretendido;

(iii) B3: <https://www.b3.com.br/> - na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, clicar em “Renda variável”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “FII”, clicar em “FII listados”, digitar “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e depois em “Informações Relevantes”, selecionar o ano “2022”, e, por fim, localizar o documento pretendido.

4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Visão GERAL

O Fundo conta com a administração realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM que, na data deste Prospecto, exerce as atividades relacionadas à gestão da sua carteira.

Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

O Consultor Imobiliário assumirá, mediante a assinatura do Contrato de Gestão, a gestão da carteira do Fundo no momento que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o Consultor Imobiliário deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no §1º do art. 32 do Regulamento, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do Fundo, sendo que o Regulamento deverá ser alterado, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, para refletir a referida função. A Administradora informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida no Regulamento, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico de locação ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale

and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, localizados no território nacional; e (ii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

Apresentamos a seguir uma descrição dos Ativos Alvo Iniciais que, com a conclusão da integralização da 1ª Emissão, integrarão a carteira do Fundo:

(i) Ed. Passeio Corporate

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA																																							
Endereço:	Rua do Passeio, nº 38, com numeração suplementar pela Rua das Marrecas, nº 20, e Rua Evaristo da Veiga, nº 65.																																						
Complemento: N/A	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ	CEP: 20021-290																																				
Cartório:	7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro																																						
Nº Matrícula:	51.374 a 51.548	Regime de Condomínio	Sim																																				
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL																																							
O Ed. Passeio Corporate foi avaliado em 1 de outubro de 2022 pelo valor de R\$ 1.189.200.000,00, conforme laudo de avaliação que será utilizado para fins da integralização do ativo, datado de 13 de novembro de 2022, constante do Anexo III.																																							
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA																																							
O Ed. Passeio Corporate é uma edificação que possui área de terreno de aproximadamente 9.141,57m², sendo a área locável total do edifício de 82.859,37m² BOMA.																																							
PRINCIPAIS CONTRATOS																																							
<table><tr><th>Inquilino</th><th>Metragem</th><th>Término Contrato</th><th>Indexador</th><th>Percentual</th></tr><tr><td>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</td><td>27.923,82</td><td>29/11/2033</td><td>IGP-M</td><td>33,7%</td></tr><tr><td>STONE PAGAMENTOS S.A.</td><td>16.726,16</td><td>30/06/2029</td><td>IPCA</td><td>20,2%</td></tr><tr><td>SBM OFFSHORE</td><td>3.885,90</td><td>31/10/2032</td><td>IPCA</td><td>4,7%</td></tr><tr><td>AVENTURA TEATROS LTDA.</td><td>3.329,28</td><td>14/02/2037</td><td>IGP-M</td><td>4,0%</td></tr><tr><td>REGUS SPACES</td><td>2.226,73</td><td>31/05/2028</td><td>IGP-M</td><td>2,7%</td></tr><tr><td>ELECNOR</td><td>2.096,85</td><td>31/12/2028</td><td>IGP-M</td><td>2,5%</td></tr></table>					Inquilino	Metragem	Término Contrato	Indexador	Percentual	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	27.923,82	29/11/2033	IGP-M	33,7%	STONE PAGAMENTOS S.A.	16.726,16	30/06/2029	IPCA	20,2%	SBM OFFSHORE	3.885,90	31/10/2032	IPCA	4,7%	AVENTURA TEATROS LTDA.	3.329,28	14/02/2037	IGP-M	4,0%	REGUS SPACES	2.226,73	31/05/2028	IGP-M	2,7%	ELECNOR	2.096,85	31/12/2028	IGP-M	2,5%
Inquilino	Metragem	Término Contrato	Indexador	Percentual																																			
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	27.923,82	29/11/2033	IGP-M	33,7%																																			
STONE PAGAMENTOS S.A.	16.726,16	30/06/2029	IPCA	20,2%																																			
SBM OFFSHORE	3.885,90	31/10/2032	IPCA	4,7%																																			
AVENTURA TEATROS LTDA.	3.329,28	14/02/2037	IGP-M	4,0%																																			
REGUS SPACES	2.226,73	31/05/2028	IGP-M	2,7%																																			
ELECNOR	2.096,85	31/12/2028	IGP-M	2,5%																																			
TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO E VACÂNCIA DOS ÚLTIMOS ANOS																																							
O imóvel foi adquirido pela BR Properties em dezembro de 2016, sendo este entregue 100% vago, após o recebimento do certificado de “habite-se”. Desde então, os indicadores de ocupação e vacância ao final de cada ano se apresentaram conforme a seguir:																																							
Indicador	2017	2018	2019	2020	2021	2022																																	
Ocupação (%)	22%	82%	92%	98%	98%	94%																																	
Vacancia (%)	78%	18%	8%	2%	2%	6%																																	
ÔNUS E GARANTIAS SOBRE O IMÓVEL																																							

Não constam ônus/gravames sobre o imóvel.
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
O Edifício Passeio Corporate é um empreendimento comercial com Certificação LEED Gold, composto por uma ampla área de mall com lojas e estrutura para receber grandes instalações com conveniência e serviços, além de 3 torres corporativas, cada uma composta por 17 pavimentos e 3 níveis de subsolo, que podem operar de maneira independente – 3 setores – ou de maneira unificada, com conexão horizontal entre as edificações. O empreendimento que recebeu “habite-se” em dezembro de 2016, integrando, ainda, um teatro, objeto de restauro do antigo Cine Palácio, tombado pelo Patrimônio Histórico Nacional. As torres possuem core central de circulação e possuem a seguinte composição: • Garagens: 3 subsolos com atendimento a todos os setores do empreendimento; • Térreo: ampla área de circulação comum do empreendimento, com ocupação projetada para operação de mall com espaço de lojas, paisagismo, lobby/elevadores de acesso às torres, acesso ao estacionamento, além do teatro; • 2º e 3º Pavimentos: espaços de ocupação mista, caracterizados como áreas de sobreloja, podendo atender perfil de ocupação de varejo e/ou de escritórios; • Andar Tipo: áreas de escritório (3º ao 17º Pavimentos), hall social, circulação, shafts de instalações e elevadores. Cada setor, ou torre, possui porte individualizado, com o Setor 1 sendo divisível por até 2 conjuntos, o Setor 2 podendo apresentar ocupação de 4 conjuntos e, por fim, o Setor 3 podendo ser dividido em até 3 conjuntos. Em complemento, o imóvel possui ainda as seguintes principais características construtivas: • fachada com revestimento em pele de vidro cristal laminado reflexivo Guardian; • lobby dos três setores com acesso através do mall e da área VIP do estacionamento, apresentando piso, rodapé e soleira de mármore Paraná, vidro branco nas paredes dos elevadores, com madeira em frisos e mármore preto Nero; • pé direito com 2,50 m do piso ao forro; • piso para área de escritório com previsão para piso elevado de 12 cm e sobrecarga de 400kgf/m². Para as áreas de lojas tem-se a previsão de sobrecarga de 600 kgf/m² (400 kgf/m² para loja + 200 kgf/m² para jirau); • sistema de supervisão predial com monitoramento e controle da iluminação das partes comuns, nível dos reservatórios de água, bombas de água potável e de águas servidas e sistema de medição de energia de maneira individualizada por unidade; • 35 elevadores, sendo 24 com sistema de antecipação de chamadas, que atendem as torres comerciais com capacidade entre 22 e 25 passageiros e 9 que atendem as áreas de subsolo, sobrelojas, teatro e docas com capacidade entre 9 e 15 passageiros • sistema de Ar-Condicionado Central formado por duas centrais de água gelada (CAG), sendo uma na cobertura do setor 2, para atendimento as torres comerciais, com 5 unidades resfriadoras de água gelada com 550 TR cada, além de 1 unidade resfriadora de água gelada para atendimento no horário noturno, com compressores do tipo parafuso de alta eficiência, com 325 TR cada e a outra localizada no primeiro subsolo do setor 1, com 2 unidades resfriadoras com capacidade de 325 TR cada, para atendimento aos subsolos, térreo e sobrelojas; • circuito fechado de TV, inclusive nos elevadores, conectado à Central de Segurança e Monitoramento; • controle de acesso composto por cartões magnéticos, catracas modernas e sensores de porta • redundância do sistema elétrico com dupla entrada de energia elétrica em média tensão da Concessionária, além de geradores para atendimento as cargas das áreas comuns e privativas em regime de emergência.
SEGUROS
Os seguros contratados para o Ed. Passeio Corporate são necessários e suficientes para a preservação do imóvel do referido empreendimento.
DISTRIBUIÇÃO DAS RECEITAS DO IMÓVEL
100% das receitas serão destinadas ao Fundo.



(ii) CVRD Águas Claras – Bloco IV

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA			
Endereço:	Avenida de Ligação, nº 1.809		
Complemento: N/A	Cidade: Nova Lima	UF: MG	CEP: 34000-000
Cartório:	Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Nova Lima, Estado de Minas		

	Gerais		
Nº Matrícula:	36.532	Regime de Condomínio	Não
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL			
O CVRD Águas Claras – Bloco IV foi avaliado em 1 de outubro de 2022 pelo valor de R\$ 44.870.000,00, conforme laudo de avaliação que será utilizado para fins da integralização do ativo, datado de 13 de novembro de 2022, constante do Anexo IV.			
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA			
O CVRD Águas Claras – Bloco IV é uma edificação que possui aproximadamente 20.216,83m² de área de terreno em direito de superfície, 16.197m² de área construída e 8.932m² de área privativa.			
PRINCIPAIS CONTRATOS			
O imóvel em questão encontra-se totalmente ocupado, alugado sob um contrato de locação atípico formato Built-to-Suit, tendo como locatário a Vale – Companhia Vale do Rio Doce. O contrato de locação vigente é de longo prazo, e possui características atípicas que mitigam os riscos de oscilação da receita durante a sua vigência, tais como a impossibilidade de revisão dos aluguéis e a multa rescisória correspondente ao valor dos aluguéis restantes até o término do contrato.			
TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO E VACÂNCIA DOS ÚLTIMOS ANOS			
O imóvel foi adquirido pela BR Properties em março de 2012, e desde então encontra-se 100% locado, sem nenhuma alteração na ocupação em qualquer período.			
ÔNUS E GARANTIAS SOBRE O IMÓVEL			
Não constam ônus/gravames sobre o imóvel.			
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
O imóvel é o mais novo prédio do complexo empresarial monousuário que abriga também outros 3 blocos/edifícios, em propriedade do atual inquilino do Edifício Águas Claras. Por este motivo, também é denominado Prédio IV do Complexo Vale do Rio Doce – Águas Claras. O imóvel corresponde a um edifício comercial de escritórios construído pela WTORRE Empreendimentos em 2010, composto por um bloco único de 8 pavimentos em formato retangular, os quais possuem a seguinte composição: • 1º Pavimento: no nível do solo, possui estacionamento, hall de acesso, áreas técnicas, subestação e reservatórios; • 2º Pavimento: estacionamento, hall de acesso, depósitos, telecomunicações, servidores e áreas técnicas; • 3º Pavimento: estacionamento, hall de acesso, vestiários e refeitório para funcionários de administração predial, além de áreas técnicas; • 4º Pavimento (Pilotis): recepção e hall de acesso para os demais andares e jardim externo, inclui também escritórios, auditório, restaurante, áreas técnicas e sanitários; • Pavimentos Tipo (do 5º ao 7º Pavimento): escritórios, hall de acesso, áreas técnicas e sanitários; • 8º Pavimento: escritórios, hall de acesso, áreas técnicas, sanitários e jardim externo. • Atualmente o edifício abriga cerca de 750 pessoas/dia. Em relação às características construtivas, trata-se de um imóvel de alto padrão construtivo, erguido em estrutura de concreto armado, cobertura em laje impermeabilizada, fachada principal composta por painéis de ACM (Aluminium Composite Material) e vidros laminados com esquadrias em perfis de alumínio. O edifício possui layout construtivo eficiente, com lajes em formato praticamente retangular com prismas de iluminação laterais e core central de serviços e circulação. Os andares de escritório constituem unidades exclusivas dos pavimentos, sendo possível a subdivisão em até dois conjuntos por andar. As colunas na área de carpete estão em sua maioria dispostas próximas das extremidades, com pouca incidência na área de carpete dos andares-tipo. O edifício recebeu do USGBC (U.S. Green Building Council, EUA) a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na categoria Silver. Sendo certificado como um Green Building, o empreendimento conta com alto desempenho ambiental, com características de redução do consumo de energia e dos custos operacionais, minimização do uso de recursos ambientais não renováveis, maior qualidade do ar interno dos edifícios, e maior qualidade de vida e a saúde de seus usuários através da			

busca pela qualidade do ambiente construído.

Dentre as características de sustentabilidade do edifício, pode-se destacar a presença de sistema de tratamento de efluentes, captação e reaproveitamento de água da chuva, cobertura verde e coleta seletiva de lixo.

Quanto à circulação vertical, esta se dá por meio de escadas rolantes, um elevador que atendem aos níveis de estacionamento até a recepção, localizada no 4º pavimento (pilotis), a partir deste nível a distribuição aos andares acontece por 4 elevadores (para 12 pessoas). Além disso o edifício possui escadas de emergência conectando todos os andares, atendendo a legislação vigente.

O edifício conta geradores com capacidade de 100% da carga instalada, inclusive ar-condicionado, instalações elétricas e de telecomunicações. O sistema de ar-condicionado é configurado por sistema central de água gelada, com 2 unidades resfriadoras e equipamentos auxiliares.

O sistema de combate a incêndio apresenta dois reservatórios de água – um subterrâneo e outro elevado, com capacidade de 25 m³ cada – além de hidrantes, extintores, antecâmaras com portas corta-fogo e alarmes de incêndio.

O sistema de monitoramento do prédio é 100% automatizado (central de controle, controle de acesso, ar-condicionado, segurança, utilização de recursos naturais).

O imóvel possui 212 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área privativa de 1:52, considerada aceitável para os padrões do mercado local.

SEGUROS

Os seguros contratados para o CVRD Águas Claras – Bloco IV são necessários e suficientes para a preservação do imóvel do referido empreendimento.

DISTRIBUIÇÃO DAS RECEITAS DO IMÓVEL

Não há repartição de receitas geradas pelo imóvel.



PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

Na data deste Prospecto, a carteira do Fundo é composta exclusivamente por Outros Ativos, que representam 100% do seu patrimônio líquido.

Apresentamos, abaixo, uma simulação da carteira do Fundo considerando a contribuição dos 2 (dois) Ativos Alvo Iniciais (ainda pendentes de integralização), assumindo, para fins ilustrativos, que já houvessem sido integralizados na presente data:

Ativo	% Patrimônio Líquido
Ed. Passeio Corporate	aproximadamente 96,31%
CVRD Águas Claras – Bloco IV	aproximadamente 3,63%
Caixa e Outros Ativos	aproximadamente 0,06%
Total	100%

* A tabela acima considera, para cada um dos Ativos Alvo Iniciais, o seu valor de integralização, e para os Outros Ativos, o seu valor em 3 de janeiro de 2023.

ADMINISTRAÇÃO DOS ATIVOS

Conforme previsto no Regulamento, os Ativos Alvo Iniciais e demais Ativos Alvo poderão ter como empresa especializada contratada para a administração predial empresa integrante do grupo econômico do Consultor Imobiliário ou dos cotistas.

Neste sentido, a **BRPR A ADMINISTRADORA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, 18º andar, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.082.535/0001-23 (“BRPR A”) foi contratada para a prestação de serviços de administração predial do Ed. Passeio, compreendendo as atividades de administração predial do referido Ativo Alvo. Pela prestação destes serviços, a BRPR A fará jus ao recebimento aos valores indicados abaixo:

<u>Contrato</u>	<u>Data de Assinatura</u>	<u>Objeto</u>	<u>Valor</u>	<u>Prazo de vigência</u>
Contrato de Prestação de Serviços de Administração Patrimonial, Predial Financeira e Outras Avenças	31.3.2017	Prestação de serviços de administração patrimonial, predial e financeira.	R\$ 85.353,05, reajustado pelo IGP-M (valor válido até fevereiro/2023)	Indeterminado.
Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Imobiliária e Outras Avenças	1.7.2019, com aditamentos posteriores	Prestação de serviços de gerenciamento e supervisão operacional.	R\$ 106.560,00, reajustado por dissídio (valor válido até 30.6.2023)	30.6.2023, podendo ser renovado por 24 meses mediante termo aditivo.

A BRPR A é parte relacionada do Consultor Imobiliário, o que pode vir a caracterizar conflito de interesses. Para maiores informações sobre o risco de conflitos de interesses, consulte o item “Risco de Conflito de Interesse”, na Seção “FATORES DE RISCO”, abaixo.

5. 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 no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento do Fundo, composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos de renda fixa que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou dos coordenadores das ofertas públicas realizadas pelo Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS, POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia

realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

RISCO RELACIONADO A SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS TRANSMISSÍVEIS EM TODO O MUNDO. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos 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, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto 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, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

RISCO DE CRÉDITO. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCOS DE LIQUIDEZ. Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito

dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de apresentação de prospecto.

RISCO DE OS VALORES DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO. Os imóveis serão avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administradora e o Consultor Imobiliário podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DE O FUNDO SER GENÉRICO. O Fundo não possui um Ativo Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, a Administradora e o Consultor Imobiliário poderão não encontrar Ativos Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO TRIBUTÁRIO. O risco tributário consiste, basicamente, na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-

se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o art. 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO. Existe o risco das regras tributárias aplicáveis ao Fundo e seus Cotistas serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, por exemplo. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual legislação sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo ser adquirida ou de que estará sempre locada ou arrendada. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria o caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS ATIVOS ALVO POR TERCEIROS. O Fundo poderá deter participação em Ativos Alvo, cuja administração predial seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Consultor Imobiliário, se aprovadas pelos cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

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

RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e demais Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

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

RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL. O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis através de sua locação ou arrendamento, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ademais, o Fundo pode ter dificuldades adicionais em alienar Imóveis em caso de vacância, prejudicando condições de venda e causando prejuízos para o Fundo.

CONCENTRAÇÃO DE ALUGUÉIS EM UM ÚNICO OU EM POUCOS LOCATÁRIOS. É possível que parcela significativa da receita do Fundo decorra de pagamentos a serem realizados por um único ou por um número reduzido de empresas ou grupo de empresas no âmbito de contratos de locação. Desta forma, caso algum ocupante dos Ativos Alvo cujos pagamentos representem parcela significativa da receita do Fundo venha a sofrer um efeito adverso relevante em sua situação financeira que o impeça de adimplir com o pagamento dos valores devidos no âmbito dos contratos de locação, o Fundo poderá ser adversamente afetado, impactando, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas, principalmente na hipótese de os Ativos Alvo não serem locados novamente.

RISCOS AMBIENTAIS. Os Ativos Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro 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 portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.

RISCO DE SINISTRO. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Certos riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas). Além disso, desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos ao meio ambiente e interrupção das nossas atividades, dentre outros. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o Fundo pode vir a ser responsabilizado judicialmente por eventuais danos causados a terceiros e, assim, ser obrigados a indenizar as respectivas vítimas, o que poderá ter um efeito adverso para o Fundo. Além disso, o Fundo não pode garantir se no futuro conseguirá manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão provocar impactos adversos para o Fundo, afetando negativamente o negócio do Fundo e o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo.

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

RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E CONDIÇÕES EXTERNAS. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Alvo se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Alvo em que o pagamento

compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Alvo; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (ix) lançamento de novos ativos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos Ativos Alvo investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Ativos Alvo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DE VACÂNCIA. Poderá não haver sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Alvo nos quais o fundo venha a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO RELATIVO AO PROCEDIMENTO DE AQUISIÇÃO OU ALIENAÇÃO DE ATIVOS ALVO. O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Alvo. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Consultor Imobiliário, o procedimento de diligência realizado pela Administradora e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO. Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO RELATIVO À INTEGRALIZAÇÃO COM OS ATIVOS ALVO INICIAIS. Nesta data, os Ativos Alvo Iniciais não foram conferidos ao Fundo. Caso o investidor não integralize de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo boletim de subscrição (ou a integralização não seja concluída), o patrimônio do Fundo poderá ser impactado. Adicionalmente, a conferência dos Ativos Alvo Iniciais ao Fundo em integralização das Cotas poderá eventualmente ser impactada por atrasos nos registros e/ou exigências dos cartórios de registro de imóveis. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS IMÓVEIS. Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO. O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de

Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO EM FUNÇÃO DA DISPENSA DE REGISTRO. As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador da referida oferta não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE. A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Consultor Imobiliário, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, do Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor Imobiliário assumirá, mediante a assinatura do Contrato de Gestão, a gestão da carteira do Fundo no momento que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis, sem necessidade de prévia aprovação pelos Cotistas. Adicionalmente, os Ativos Alvo Iniciais e os Ativos Alvo que venham a ser detidos pelo Fundo poderão ter como empresa especializada contratada (ou a ser contratada) para a administração predial dos referidos ativos empresa integrante do grupo econômico do Consultor Imobiliário ou dos cotistas. Não é possível assegurar que a contratação acima prevista não proporcionará situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE SUBSTITUIÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. O Consultor Imobiliário poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário, serão devidas a Indenização do Consultor Imobiliário, conforme previsto no Regulamento e no Contrato de Consultoria, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA. Durante o prazo de duração do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE ÔNUS OU GRAVAME REAL. O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel-Alvo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS. A propriedade dos Ativos Alvo somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Alvo 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 alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

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

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Alvo do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis. No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis,

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

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemias, como a 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 DE PERDA DE INCENTIVO TRIBUTÁRIO SOBRE OS ATIVOS ALVO: Caso entes federativos decidam revogar incentivos tributários sobre os Ativos Alvo ou, ainda, decisões definitivas contrariem concessões provisórias de isenção tributária, o Fundo poderá estar sujeito a recolhimentos não previstos inicialmente, inclusive o recolhimento de tributos de forma retroativa, o que pode gerar custos que afetem adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DE REGULARIDADE DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL ATÉ A CONCLUSÃO DAS ETAPAS DE GEORREFERENCIAMENTO, DESDOBRO, RETIFICAÇÃO DA ESCRITURA E REGISTRO DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA: O Ativo Alvo Inicial CVRD Águas Claras – Bloco IV (“CVRD”) está inserido em matrícula imobiliária de área maior (“Terreno”), cuja propriedade é de titularidade de Minerações Brasileiras Reunidas S.A. MBR (“MBR”). De modo a viabilizar a aquisição, o desenvolvimento, a implementação, a construção sob encomenda sobre parte do Terreno e locação do CVRD, a MBR celebrou em 20 de abril de 2009 a (i) escritura pública de venda e compra (“Escritura”), tendo por objeto a fração ideal de 0,1009% do Terreno com a WTORRE Águas Claras Patrimonial Ltda. e (ii) a escritura de constituição direito de superfície de aproximadamente 20.000m² de área do Terreno (“Direito de Superfície”) em favor da WTORRE CVAC Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 2012, a Companhia adquiriu o controle das duas sociedades aqui mencionadas e as incorporou no ano de 2018. No entanto, existem providências a serem cumpridas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente para regularizar o desmembramento do Terreno e a individualização da matrícula do CVRD, de modo a viabilizar o registro da Escritura em nome da Companhia e, uma vez integralizadas as cotas do Fundo, em nome do Fundo (“Regularização”). Até que a Regularização seja concluída, a Companhia não terá a propriedade do CVRD em seu nome e, consequentemente, eventuais pendências financeiras e/ou contingências da MBR poderão ensejar a oneração de seus ativos, ocasião em que poderá ser afetado o Terreno ou a área correspondente ao CVRD, conforme o caso. Providências administrativas e/ou medidas judiciais podem vir a ser necessárias para manter válida e eficaz a aquisição do CVRD pela Companhia, as quais poderão exigir custos que afetem adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o termo final do Direito de Superfície é em 20 de abril de 2059 e não há como garantir que este direito será renovado após tal data. Caso a Regularização não ocorra ou, por qualquer outro motivo, não seja possível o registro da Escritura, a transferência do CVRD para a titularidade do Fundo será inviável.

RISCO DE BITRIBUTAÇÃO SOBRE O IMÓVEL: Existe divergência de entendimentos entre órgãos públicos em relação a qual zona o Terreno está inserido (se em zona rural ou urbana). A MBR ajuizou ação para discutir a legalidade de lançamentos de IPTU efetuados pela Prefeitura de Nova Lima sobre o Terreno, incluindo o

CVRD. Atualmente existe cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (“ITR”) pela União e de Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) pela Municipalidade sobre a totalidade das áreas, ou seja, há situação de bitributação. Caso a MBR não obtenha decisão favorável, permanecerá a obrigação de pagamento do IPTU vencido e vincendo. O não pagamento dos referidos valores de IPTU pela MBR ou a necessidade de providências administrativas e/ou medidas judiciais para manter válida e eficaz a aquisição do CVRD pela Companhia, poderão exigir custos que afetem adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

RISCOS RELACIONADOS À REGULARIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; (v) o lançamento de tributos retroativos por autoridades fiscais competentes (ex. IPTU), visando cobrança compensatória pelo período em que persistiu a irregularidade; e (vi) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO PATRIMONIAL E DE RESPONSABILIDADE CIVIL, DE PREJUÍZOS NÃO COBERTOS NO SEGURO CONTRATADO PELO FUNDO E DE LITÍGIOS COM SEGURADORAS NO CASO DE SINISTROS. Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores

referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

RISCO RELACIONADO À NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Consultor Imobiliário, das instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Consultor Imobiliário e/ou das instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO PRESENTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

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

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

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 e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

6. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontrarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

CVM: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual” (quando houver)); e

ADMINISTRADORA: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar por “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Informações do Fundo”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual” (quando houver)).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 44 A 56 DESTES PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

7. DA ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

BREVE DESCRIÇÃO DA ADMINISTRADORA

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 514 bilhões (dados ANBIMA, setembro/2022³) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 4.300⁴ fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 53⁵ bilhões e 135 fundos⁶ sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em setembro de 2022. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;

³ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de outubro/2022.

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

⁴ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de julho/2022.

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

⁵ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de setembro/2022.

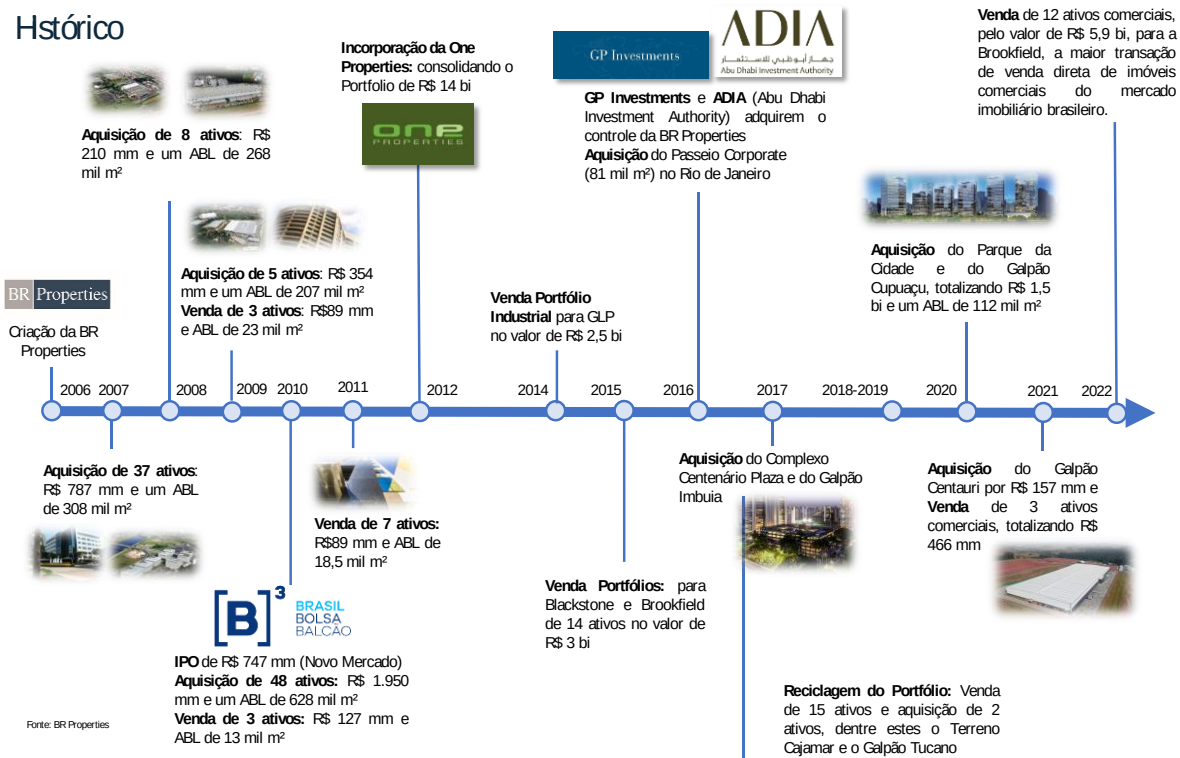
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

⁶ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de setembro /2022.

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

BREVE DESCRIÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO



Criada em 2006, com sede em São Paulo, a BR Properties é uma das principais empresas brasileiras de investimento em imóveis comerciais de renda do Brasil. Suas atividades sociais são focadas em aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritórios, galpões industriais e de logística, localizados nas principais regiões dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

A BR Properties, no seu entendimento, é uma das empresas com maior atividade na compra e venda de imóveis comerciais do setor imobiliário. Ao longo dos mais de 15 anos de atividade, entre aquisições e alienações, a BRPR transacionou mais de R\$28 bilhões de ativos imobiliários. A estratégia da BR Properties consiste na aquisição de imóveis de qualidade e estrategicamente localizados em regiões consolidadas de São Paulo e Rio de Janeiro com grande potencial de valorização. Adotando um modelo de negócios completo e integrado, pautado na capacidade diferenciada de locação e operação dos ativos, a BR Properties busca maximizar seus retornos em um horizonte de médio e longo prazo.

Parte fundamental da sua estratégia é focada na administração proativa dos imóveis do portfólio a qual é feita através sua subsidiária BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., que tem como objetivo a

valorização dos ativos, redução de custos de operação e exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento e prestação de serviços aos locatários.

Desde 2010, com a oferta pública inicial de ações (IPO), a BR Properties tem seus títulos listados para negociação na B3, os quais são negociados no segmento do Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança corporativa.

A BR Properties iniciou sua fase operacional em abril de 2007 e em 30 de setembro de 2022 possuía 12 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 416.417 m², que representavam um valor de mercado de aproximadamente R\$2.346 milhões, assim distribuídos:

- 4 ou 91.791 m² em edifícios de escritório;
- 5 ou 259.649 m² em galpão industrial e de logística; e
- 3 terrenos de 64.976 m² de ABL potencial, para incorporação de novos empreendimentos comerciais e/ou logísticos a ser definido pela BR Properties.

Visão Geral da BR Properties



Nota (1): Portfólio Setembro/2022

➤ Portfólio de propriedades institucionais; **regiões selecionadas, locatários premium e ativos AAA** com o controle em participações

➤ **Track record de sucesso:** desde 2007 empresa consolidadora de um mercado altamente fragmentado

➤ **Gestão ativa** com capacidade operacional e **estratégia de reciclagem do portfólio** gerando valor à operação



R\$2,3 bilhões¹ de
portfólio
12 propriedades¹



416 mil m² de ABL¹
94,6%
Taxa de Ocupação Financeira



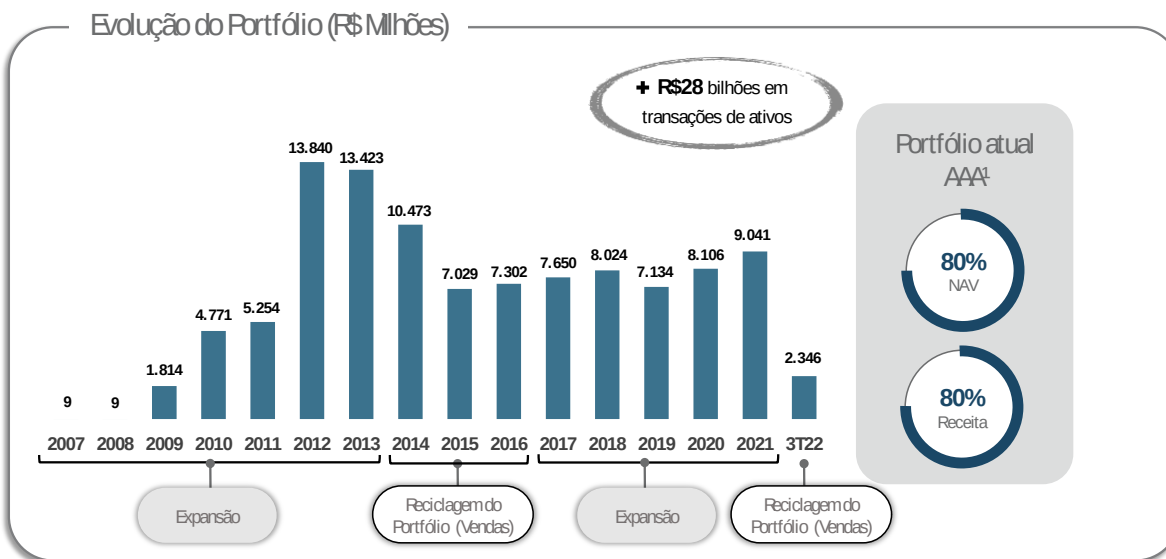
8,3 anos
Prazo Médio de Ocupação



0,5%
Taxa de inadimplência

Visão Geral da BRProperties

Gestão ativa com capacidade operacional e estratégia de reciclagem do portfólio gerando valor à operação



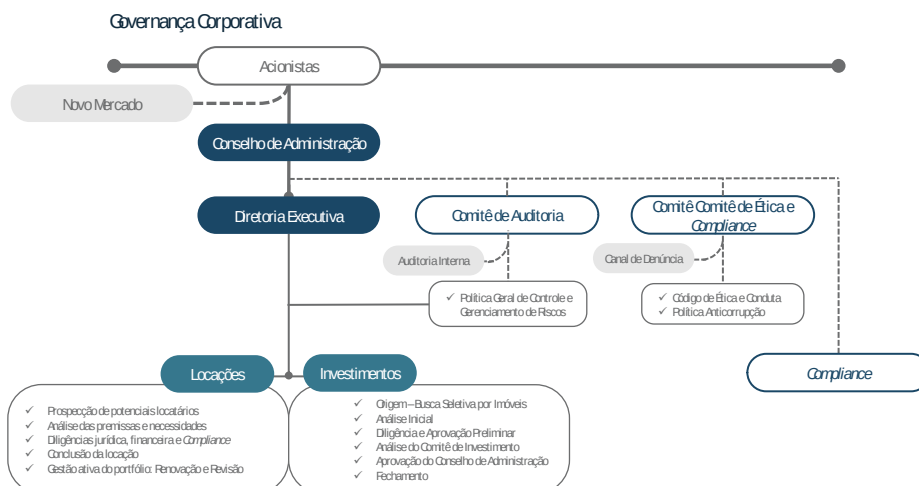
Nota (1): Portfólio Setembro/2021

Governança Corporativa

A estrutura corporativa da Consultora Imobiliária possui um Comitê de Ética e Compliance, o qual trata do Código de Ética e de Conduta e de Política Anticorrupção, e um Canal de Denúncias, conforme consta abaixo:

Governança Corporativa

Transparência, Equidade, Responsabilidade Corporativa e Prestação de Contas



Pontos Fortes da BR Properties

As vantagens competitivas da BR Properties incluem:

- **Portfólio de imóveis de qualidade, de ocupação variada e estrategicamente localizados em áreas com grande potencial de valorização.**

Os imóveis comerciais que compõem o portfólio da BR Properties têm um perfil diversificado em termos de (i) ocupação, com locatários de variados setores da economia brasileira, tanto nacionais quanto multinacionais, como instituições financeiras, grandes grupos industriais, serviços de comunicação, manufatura, distribuição e logística; (ii) utilização, com Escritórios e Galpões, inclusive na área de logística,

(iii) área, com espaços corporativos multi e mono usuário, (iv) localização geográfica, nas principais regiões dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, nos quais contamos com prédios em áreas de fácil acesso e com boa infraestrutura de transporte. Grande parte de seus edifícios possui estrutura e sistemas eficientes que proporcionam conforto, segurança e economia de custos aos nossos locatários, o que contribui para a reduzida taxa de vacância financeira dos imóveis. Como resultado da qualidade de seus imóveis, é possível atrair como locatários empresas de variados segmentos da economia brasileira, o que se reflete no baixo índice de inadimplência da empresa. Os contratos de aluguel da BR Properties têm vencimentos distribuídos no curto, médio e longo prazos, contribuindo para a redução de riscos operacionais e financeiros e, ao mesmo tempo, permitindo o ajuste de certos contratos de aluguel para parâmetros de mercado periodicamente. Todos os contratos de locação têm cláusula de reajuste anual de acordo com índices de correção de inflação (IGP-M, IGP-DI ou IPCA).

- **Modelo de negócio diferenciado, com posicionamento de liderança e consolidação na indústria.**

A BR Properties adota um modelo de negócios completo e integrado, pautado na capacidade diferenciada de origemação e operação de ativos, que, acredita, conferir uma importante vantagem em relação aos nossos concorrentes, impulsionando sua liderança no setor e no processo de consolidação. A BR Properties possui equipes internas dedicadas a todas as fases de suas atividades, incluindo uma área de investimentos focada na prospecção, análise e aquisição de novos imóveis e investimentos, o que permite dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades “fora do mercado” nos principais mercados do Brasil. A empresa possui uma extensa rede de contatos, sólida reputação entre os proprietários de imóveis e terrenos, corretores e agentes financiadores. Como resultado, não depende exclusivamente de corretoras de imóveis para buscar oportunidades de investimento, o que nos proporciona importante vantagem competitiva para assumir uma posição de liderança no setor e no processo de consolidação da indústria imobiliária brasileira. Ainda, a empresa possui também uma área de locação focada na locação dos espaços vagos e nas renegociações e revisões de contratos de locação com os atuais inquilinos, mantendo o relacionamento próximo a nossos clientes visando antecipar-nos às suas necessidades.

- **Experiência extensa e diversificada em sua Administração.**

A BR Properties conta com executivos com mais de 20 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, em especial no segmento de imóveis comerciais, bem como executivos qualificados e reconhecidos nos segmentos financeiro e de gestão de empresas. A combinação de experiências complementares de seus executivos possibilita a formação de time de profissionais capacitados a identificar, com eficiência, oportunidades relacionadas à aquisição, estruturas de financiamento, administração e venda de imóveis comerciais, contribuindo de maneira fundamental para a condução bem-sucedida de seus negócios. A experiência acumulada e diversificada dos Administradores da BR Properties, aliada à sua visão empreendedora e inovadora, focada em resultados, permite encontrar e aproveitar as melhores oportunidades de negócio de forma a gerar valor para os seus acionistas.

- **Implementação de políticas de sustentabilidade.**

A estratégia de sustentabilidade da BR Properties está integrada com o modelo de negócio em sua estrutura de gestão. A abordagem da gestão da sustentabilidade significa que as atividades de cada área estão alinhadas com os respectivos objetivos de cada unidade de negócio, maximizando, a capacidade de criação de valor partilhado para a sua atividade, sociedade e ambiente. A empresa percebe a sustentabilidade como uma jornada contínua, que desafia, orienta e inspira nossas práticas para o desenvolvimento de propriedades que sejam sustentáveis e que tenham um impacto positivo na sociedade e no ambiente. As práticas de sustentabilidade da BR Properties abrangem todo o ciclo de vida do imóvel, tendo como meta a conformidade legal, a minimização e mitigação de riscos, a excelência operacional e a gestão da reputação. A BR Properties tem o compromisso de equipar seus imóveis com equipamentos e infraestrutura adequados, com objetivo de reduzir o consumo de energia e de água e garantir a acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida e recurso a materiais da região. Em boa parte de seus imóveis já adota estratégias de gestão de energia. A empresa é membro fundador no Brasil do Green Building Council, na qual três de seus colaboradores são profissionais certificados. Todos os projetos de incorporação em desenvolvimento visam à obtenção das certificações Leed BD+Ca, assim como na operação e manutenção das nossas propriedades estamos buscando certificações Leed EB+OM. A BR Properties acredita que exista no país demanda crescente por imóveis que adotem elevados padrões de sustentabilidade, o que, somado à oferta limitada deste tipo de empreendimento, tende a garantir alto potencial de valorização destes imóveis. Fornecedores e prestadores de serviços devem assegurar o cumprimento dos requisitos legais aplicáveis e buscar a implementação de práticas socioambientais em seus processos, produtos e na sua cadeia de serviço. Dessa forma a empresa colabora com o desenvolvimento responsável de suas atividades e serviços

de modo a deixar um legado de impactos positivos nas comunidades onde atua. Vale ressaltar que, em agosto de 2022, a BR Properties divulgou, com muita satisfação, seu Relatório Anual de Sustentabilidade referente

ao exercício de 2021. Esta primeira edição do Relatório de Sustentabilidade é fruto dos esforços e da disposição da BR Properties em compartilhar seus avanços e desafios referentes às ações ambientais, sociais e de governança, buscando alinhamento contínuo com as perspectivas de seus stakeholders.

- **Valorização dos ativos por meio de uma gestão ativa e com foco na geração de valor.**

A BR Properties busca identificar oportunidades e necessidades de modernização e atualização tecnológica de seus imóveis, com a implantação de sistemas operacionais e equipamentos mais eficientes e econômicos, tais como sistemas de supervisão e automação predial para gerenciamento e racionalização do consumo de energia elétrica, elevadores inteligentes e sistemas de ar-condicionado que preservam energia, entre outras medidas, visando à valorização das propriedades de seu portfólio. A empresa acredita que sua experiência acumulada na análise de empreendimentos comerciais, aliada ao conhecimento e ao entendimento que tem do mercado imobiliário, dos seus locatários e de suas necessidades de negócio, são diferenciais que permitem executar de modo eficaz tais investimentos. Adicionalmente, a gestão ativa da BR Properties foca na redução de custos de administração condominial e a exploração de rendas acessórias, tais como estacionamentos, varejo de apoio e publicidade. A redução do valor de condomínio por m² de ABL é importante, na medida em que possibilita o aumento do valor do aluguel, sem aumentar o custo de ocupação total dos locatários. A gestão ativa possibilita ainda reconhecer quando o imóvel atingiu sua maturidade em termos de valorização e, portanto, fornece dados precisos para determinar o melhor momento de venda. Além de melhorias à infraestrutura do imóvel, a BR Properties busca manter relacionamento ativo com todos os locatários dos seus imóveis, com o objetivo de identificar oportunidades de expansão e possíveis realocações, mantendo baixas taxas de Vacância Financeira e aumentando o potencial de receita com os clientes existentes.

Com o objetivo de aprimorar sua estratégia de negócios e segregar as atividades de consultoria imobiliária a serem prestadas ao Fundo das suas demais atividades, a BR Properties constituiu em 2022 a BRPR Consultoria Ltda. – Consultor Imobiliário do Fundo – que tem por objeto social (i) a prestação de consultoria econômica e/ou análise de viabilidade de investimentos, exceto consultoria técnica específica relativa a valores mobiliários, (ii) a prestação de serviço de intermediação de negócios, (iii) a gestão e administração de propriedade imobiliária, (iv) a intermediação imobiliária e/ou avaliação de imóveis, e (v) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

O Consultor Imobiliário foi constituído, inicialmente, com o objetivo de atuar como consultor imobiliário do Fundo, podendo vir a assumir a gestão da sua carteira mediante a assinatura do Contrato de Gestão, no momento que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis, sem necessidade de prévia aprovação pelos Cotistas.

O Consultor Imobiliário poderá, ainda, vir, a assumir a função de consultor imobiliário ou gestor, caso credenciado, de outros fundos de investimento no futuro.

Equipe do Consultor Imobiliário

Martín Jaco

Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management, e pós-graduado em Project Management, pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK), Harvard Alumni OPM Program, Fellow pelo RICS e LEED AP pelo USGBC. Iniciou sua carreira em 1992 na Andrade e Gutierrez, empresa com atuação nos setores de Engenharia e Construção e posteriormente, em 1994, trabalhou na Método Engenharia, companhia de construção civil. Em 1996 juntou-se à CB Richard Ellis, sociedade voltada à consultoria imobiliária, e foi diretor das áreas de Investimento, Desenvolvimento e Asset Management durante 11 anos. Em 2007, juntou-se à BR Properties onde ocupou o cargo de Diretor sem designação específica até fevereiro de 2016, sendo eleito como Diretor Presidente a partir de março de 2016.

André Bergstein

Formado em Engenharia Eletrônica pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, com MBA em finanças pelo IBMEC – Rio de Janeiro. Nos últimos 10 anos, atuou como (i) Diretor Executivo Financeiro e de Relação com Investidores da Gafisa S/A; (ii) foi membro do Conselho de Administração da Alphaville Urbanismo S.A. e da Construtora Tenda S.A.; (iii) executivo da área de Real Estate da Plural Capital Gestora de Recursos Ltda.; e (iv) Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Brazilian Finance & Real Estate S.A., holding atuante no mercado financeiro-imobiliário. Em 2017, juntou-se à BR Properties onde ocupa o cargo de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores.

Felipe Guazzelli

Formado em Administração de Empresas e Marketing na ESPM – Escola Superior de Propaganda e Marketing, em São Paulo. Em 2012, concluiu pós-graduação no setor de Real Estate pela FIA – Fundação Instituto de Administração. Em 2006, o Sr. Guazzelli ingressou na Cushman & Wakefield, uma das principais empresas globais de serviços imobiliários comerciais, onde integrou a equipe de Representação de Inquilinos e foi responsável por todos os tipos de transações imobiliárias como: novos contratos, renovações, revisões, alienações, entre outros; nas principais regiões brasileiras, com foco em São Paulo e no Rio de Janeiro. Em novembro de 2010, tornou-se gerente do departamento de Representação de Inquilinos onde supervisionava os projetos administrados por todos os corretores da equipe, posição que manteve até dezembro de 2013. Em janeiro de 2014, Sr. Guazzelli ingressou no departamento de locações BR Properties, onde sua principal função é a gestão do portfólio de inquilinos da BR Properties, envolvendo a negociação de todos os contratos de locação firmados pela BR Properties, bem como a revisão, renegociação e alienação destes contratos. Desde 2021 ocupa o cargo de Diretor Não Estatutário de Investimentos, passando a ser responsável pela área de Investimentos e Locações da BR Properties.

Gabriel Barcelos

Gabriel Barcelos é graduado em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. O Sr. Barcelos iniciou sua carreira em 2010 na empresa Stern Stewart & Co. Em 2012, juntou-se à equipe de Relações com Investidores da BR Properties, e a partir de 2019 ocupou o cargo de Gerente de Planejamento Financeiro e Estratégico e Relações com Investidores, e desde agosto de 2021 ocupa o cargo de Diretor Não Estatutário Financeiro e de Relações com Investidores.

8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO

(i) Administradora

Nome: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Endereço: Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

Diretor Responsável pela administração do Fundo: Allan Hadid

Tel.: (11) 3383-2715

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

(ii) Consultor Imobiliário

Nome: **BRPR Consultoria Ltda.**

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, 18º andar, escritório

181, parte, Brooklin Novo
CEP 04578-000, São Paulo, SP
At.: Martin Andres Jaco / Andre Bergstein
E-mail: contato@brprc.com.br

9. RELACIONAMENTO

Relacionamento da Administradora com o Consultor Imobiliário

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

Relacionamento da Administradora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pela Administradora.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Escriturador

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

Relacionamento do Auditor Independente com a Administradora

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor Imobiliário

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

10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com / OL-Eventos-
Estruturados-PSF@btgpactual.com

Custodiante

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ
At.: Carolina Cury
Telefone: (11) 3383-2826
E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Consultor Imobiliário

BRPR Consultoria Ltda.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial
Berrini, Torre A, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo
CEP 04578-000, São Paulo, SP
At.: Martin Andres Jaco / Andre Bergstein
E-mail: contato@brprc.com.br

Escriturador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Telefone: (11) 3383-2715
E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com / OL-Eventos-
Estruturados-PSF@btgpactual.com

ANEXO I

Regulamento Consolidado, datado de 26 de dezembro de 2022

REGULAMENTO DO BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1. O **BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como Fundo, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, 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 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no §3º abaixo.

§ 2º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

§ 3º. Nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado de acordo com as normas como “*FII Renda Gestão Ativa*”, no segmento de atuação “*Híbrido*”.

§ 4º. O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis (investidores em geral).

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Art. 2. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico de locação ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, localizados no território nacional (“Ativos Alvo”); e (ii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§ 1º. As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

§ 2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 3º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 4º. A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 5º. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, será permitida a transferência de determinados imóveis para a integralização das cotas, desde que atendam à Política de Investimento ao Fundo (“Ativos Alvo Iniciais”).

§ 6º. Os Ativos Alvo Iniciais e os Ativos Alvo que venham a ser detidos pelo Fundo poderão ter como empresa especializada contratada (ou a ser contratada) para a administração predial dos referidos ativos empresa integrante do grupo econômico do Consultor Imobiliário ou dos cotistas.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 2 acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- (ii) Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- (iii) Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no art. 4 deste Regulamento.

Art. 4. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo e os Ativos Alvo Iniciais, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) 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 registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

- (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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 Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (vi) Cotas de outros FII;
- (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 FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii) Letras hipotecárias;
- (ix) Letras de crédito imobiliário; e
- (x) Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º. O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados no território nacional, em qualquer região, desde que tenha população compatível com o porte do empreendimento.

§ 3º. Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 5. A aquisição ou a integralização em Ativos em valores substancialmente acima ou a alienação de Ativos em valores abaixo daqueles previstos em avaliação dependerão de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 6. O Fundo, de acordo com as orientações prévias e específicas do Gestor, poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 7. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ("Aplicações Financeiras"):

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Art. 8. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e (c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 9. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (ii) Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;
- (iii) Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iv) Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (v) Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Art. 10. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Art. 11. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deve 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.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12. Por força do art. 8º da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente por este assumidos, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único. De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra riscos operacionais e responsabilidade geral civil, incluindo cobertura contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

CAPÍTULO V – DAS COTAS

Art. 13. As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural ("Cotas").

§ 1º. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no art. 26 da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§ 3º. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no art. 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. As cotas poderão ser admitidas à negociação pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Instrução CVM 476. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Alvo e os Outros Ativos;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§ 6º. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da Instrução CVM 476; ou
- (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 8º. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO VI – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 14. A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 11.610.812 (onze milhões, seiscentos e dez mil, oitocentas e doze) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 106,35 (cento e seis reais e trinta e cinco centavos) cada, no montante de R\$ 1.234.809.856,20 (um bilhão, duzentos e trinta e quatro milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), em série única (“Primeira Emissão”). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada a qualquer momento durante o prazo de distribuição, mediante a colocação de, no mínimo, 10.000 (dez mil) cotas, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), e somente poderão ser subscritas por investidores profissionais, conforme definidos no art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”).

§ 2º. Até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do art. 15 da Instrução CVM 476, as cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre (a) investidores profissionais, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução CVM 30, estando a negociação das Cotas condicionada ao cumprimento do prazo previsto no art. 13 da Instrução CVM 476.

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo (ou direitos relativos aos Ativos Alvo), aceitáveis pela Administradora, mediante a sua validação pelo Gestor, podendo ocorrer à vista, no ato da subscrição, (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pela Administradora; (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou a prazo, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo compromisso de investimento.

§ 4º. A conferência dos Ativos Alvo Iniciais utilizados para a integralização das Cotas do Fundo será realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do Art. 12 da Instrução CVM 472.

§ 5º. A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 6º. Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da Primeira Emissão prevista no *caput*, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. As atribuições previstas ao Gestor nesta cláusula serão atribuídas ao Consultor Imobiliário enquanto este não assumir a gestão da carteira do Fundo.

CAPÍTULO VII – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 15. As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis. No caso das emissões realizadas após 02/01/2023, serão aplicadas as regras da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

§ 1º. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Durante a oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

- (i) que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- (ii) que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§ 3º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

- (i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 4º. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 5º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 6º. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XXI deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

Art. 16. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (ii) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

CAPÍTULO VIII – DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 17. Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que

limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

§ 1º. Sem prejuízo do disposto no art. 14 acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão posterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§ 2º. O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no artigo 14, seja na forma prevista no caput deste artigo 17, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (ii) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor;
- (iii) A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;
- (iv) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- (v) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos art. 30 e 31 da Instrução CVM 400; e
- (vi) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§ 3º. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverá ser realizado fora do ambiente B3.

§ 4º. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO IX – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 18. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 1º. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

§ 2º. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do § 1º deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora:

- a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou
- b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XX abaixo; e/ou (iii) descritas no §5º.

§ 3º. O percentual mínimo a que se refere o caput do Art. 19 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do Art. 19 os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 5º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram

aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Art. 19 acima.

§ 6º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 7º. As atribuições previstas ao Gestor nesta cláusula serão atribuídas ao Consultor Imobiliário enquanto este não assumir a gestão da carteira do Fundo.

§ 8º. Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) 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.

CAPÍTULO XI – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 20. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 2º. A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º. A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 21. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) Distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de mercado para as cotas do Fundo.

Art. 22. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração de cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;
- (v) Auditoria independente; e
- (vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§ 1º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§ 2º. 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.

§ 3º. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Art. 23. As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo e, em todos os casos, descontadas da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 24. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- (i) Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de

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

- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xiii) Manter cópia de toda a documentação inerente aos Ativos Alvo, bem como referentes às despesas incorridas, necessária para a realização de análise e/ou auditoria.

§ 1º. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

CAPÍTULO XIII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 25. É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como administradora fiduciária e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) Contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) Realizar operações com derivativos, 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;
- (xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

§ 3º. As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 26. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): **(a)** percentual indicado abaixo ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; **ou** (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de (i) R\$10.000,00 (dez mil reais) até o aporte dos Ativos Alvo Iniciais que será realizado no âmbito da oferta de cotas da Primeira Emissão; e (ii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), após o final do período mencionado na letra “(i)” retro, ambos atualizados anualmente pela variação do IGP-M; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

Início faixa	Final faixa	%
-	R\$1.500.000.000,00	0,12% (zero vírgula doze por cento)
R\$1.500.000.000,00	R\$2.000.000.000,00	0,11% (zero vírgula onze por cento)
Acima de R\$2.000.000.000,00		0,10% (zero vírgula dez por cento)

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Art. 27. Não será cobrada do Fundo ou dos Cotistas taxa de performance.

CAPÍTULO XV – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 28. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o §1º, item (a) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, item (b) acima.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, item (b), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§ 6º. Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§ 10º. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência,

ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 29. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 30. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Art. 31. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 32. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

CAPÍTULO XVII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Art. 33. A Administradora, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou a BRPR Consultoria Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.730.767/0001-00 como consultor imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Ativos, nos limites da regulamentação aplicável (“Consultor Imobiliário”).

§ 1º. O Consultor Imobiliário prestará os serviços de consultoria sempre observando (a) as competências e diretrizes da Assembleia Geral de Cotistas, (b) as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários, firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos Ativos, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos, observados os limites deste Regulamento (“Contrato de Consultoria”), e (c) a competência da Administradora, conforme aplicável, nos termos previstos neste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo, a serem prestadas no curso ordinário dos negócios relativos à administração e gestão imobiliária dos Ativos:

- (i) identificar, analisar, selecionar e recomendar à Administradora, aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) para os fins do inciso (i) acima, assessorar e orientar a Administradora a executar os negócios jurídicos, contratos e documentos para os fins neles previstos, inclusive memorandos de

intenções vinculantes ou não, bem como instrumentos de opção de compra e/ou venda dos ativos existentes e que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

- (iii) monitorar a performance dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo;
- (iv) recomendar à Administradora sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, observadas as atribuições e competência da Administradora, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (v) identificar, analisar, selecionar, negociar e compartilhar com a Administradora potenciais inquilinos para os Ativos Alvo;
- (vi) avaliar condições de mercado, recomendar e assessorar a Administradora em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo Fundo, incluindo a negociação com inquilinos e potenciais inquilinos dos Ativos Alvo e de aquisições de novos Ativos Alvo ou oportunidades de investimento em outros Ativos que possam vir a ser adquiridos pelo Fundo;
- (vii) assessorar a Administradora na prática dos atos negociais relacionados a locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Ativos Alvo;
- (viii) assessorar a Administradora, caso necessário, no processo de cobrança administrativa de inquilinos inadimplentes;
- (ix) assessorar a Administradora, caso necessário, na gestão da cobrança dos aluguéis e encargos junto aos locatários em caso de inadimplência;
- (x) assessorar a Administradora, caso necessário, na gestão das despesas relacionadas aos Ativos Alvo;
- (xi) assessorar a Administradora, caso necessário, na fiscalização e verificação do cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Ativos Alvo, detidos diretamente pelo Fundo e/ou por meio de sociedade de propósito específico, decorrentes dos respectivos contratos;
- (xii) dentro de sua competência, praticar todos os atos necessários para realizar as operações necessárias à Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xiii) assessorar a Administradora, caso necessário, no relacionamento do Fundo com os inquilinos dos Ativos Alvo;
- (xiv) assessorar a Administradora na condução das renovações, das revisionais, de despejo e dos distratos dos contratos e novos contratos, relativos aos Ativos Alvo, acompanhando sua elaboração e negociação;
- (xv) recomendar à Administradora estratégias para (a) desinvestimento do Fundo, observado o disposto neste Regulamento; (b) reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (c) realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, observada a limitação de suas atribuições constantes do Contrato de Consultoria e deste Regulamento;

- (xvi) recomendar à Administradora a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e a opção (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do Fundo;
- (xix) caso seja mandatado pela Administradora nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Ativos Alvo, caso o Fundo seja condômino, e/ou dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, nos limites da regulamentação aplicável;
- (xx) mediante outorga de procuração específica pelo Fundo, representado pela Administradora, conduzir negociações para que os condomínios dos Ativos Alvo contratem e/ou substituam as empresas terceirizadas dos Ativos Alvo, inclusive empresas ligadas ao Consultor Imobiliário, contratadas para a prestação de serviços de administração predial, segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento dos Ativos Alvo;
- (xxi) sugerir à Administradora modificações a este Regulamento no que se refere à competência do Consultor Imobiliário;
- (xxii) recomendar e coordenar, após aprovação da Administradora, nos termos do Contrato de Consultoria e deste Regulamento, a implementação de benfeitorias nos Ativos Alvo e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, a serem executados por terceiros, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos;
- (xxiii) enviar à Administradora, sempre que solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos em decorrência dos serviços prestados no âmbito do Contrato de Consultoria, e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;
- (xxiv) mediante outorga de procuração específica pela Administradora, na qualidade de representante do Fundo, representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, às ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e
- (xxv) observar e fazer cumprir as disposições neste Regulamento e do Contrato de Consultoria e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, naquilo que lhe for aplicável.

§ 2º. Os procedimentos de contratação e substituição do Consultor Imobiliário, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão sem Justa Causa (conforme abaixo definido) do Contrato de

Consultoria, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de consultoria, observarão as disposições previstas neste Regulamento, e as disposições e formalidades previstas no Contrato de Consultoria.

§ 3º. Considera-se “Justa Causa”: (a) uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões (i) reconhecendo fraude por parte do Consultor Imobiliário no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) contra o Consultor Imobiliário apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; (iv) contra o Consultor Imobiliário apontando violação ao dever de lealdade; (v) contra o Consultor Imobiliário relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

Art. 34. O Contrato de Consultoria vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo, e poderá ser rescindido (i) automaticamente nas hipóteses previstas no § 1º abaixo; (ii) unilateralmente pelo Consultor Imobiliário, nos termos do § 2º abaixo; (iii) unilateralmente pelo Fundo com a consequente destituição do Consultor Imobiliário, com ou sem Justa Causa nos termos do § 4º e do § 5º abaixo; ou (iv) por mútuo acordo entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio de distrato.

§ 1º. São eventos de rescisão automática do Contrato de Consultoria: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Consultor Imobiliário; (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria; ou (iv) na hipótese de o Consultor Imobiliário assumir a gestão da carteira do Fundo, a partir da data de celebração do Contrato de Gestão.

§ 2º. O Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio à Administradora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão unilateral pelo Consultor Imobiliário, a Administradora deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do Consultor Imobiliário, o que se dará com a convocação da assembleia geral, que deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação de rescisão pelo Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor Imobiliário continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral.

§ 3º. Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, declarado por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pela Administradora nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Consultoria independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Consultor Imobiliário receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, adicionalmente ao disposto no § 4º abaixo.

§ 4º. Caso a rescisão do Contrato de Consultoria se dê em razão de um evento de Justa Causa, declarado por meio de deliberação dos Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo Consultor Imobiliário no competente foro, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento, nos termos dos documentos da Primeira Emissão.

§ 5º. Em caso de rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo, aprovada por deliberação dos Cotistas, sem ocorrência de um evento de Justa Causa ("Rescisão sem Justa Causa"), o Fundo, representado pela Administradora, deverá enviar uma notificação por escrito e justificada ao Consultor Imobiliário nesse sentido, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Consultor Imobiliário fará jus a uma multa contratual indenizatória equivalente a 12 (doze) meses do valor original da remuneração devida ao Consultor Imobiliário, a ser paga pelo Fundo em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, devendo a primeira parcela ser paga quando do término do prazo de aviso prévio acima mencionado, nos termos do Contrato de Consultoria; sendo certo que a multa contratual aqui prevista será paga apenas ao Consultor Imobiliário que tenha sido substituído, nos termos e prazos pactuados, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo consultor imobiliário a título de remuneração pelos serviços de consultoria prestados ao Fundo durante o período ora previsto ("Indenização do Consultor").

§ 6º. A Indenização do Consultor será apurada com base no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pela Administradora em nome do Fundo.

§ 7º. A Indenização do Consultor será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

§ 8º. A partir do 19º (décimo nono) mês contado da data de integralização dos Ativos Alvo Iniciais, exclusivamente caso a Rescisão sem Justa Causa tenha sido aprovada em assembleia por Cotistas representando, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Cotas do Fundo, (i) o prazo de aviso prévio mencionado no § 5º acima não será aplicável e (ii) a Indenização do Consultor não será devida.

Art. 35. Caso o Fundo, diretamente por sua Administradora por meio de deliberação dos Cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do Consultor Imobiliário para reduzir unilateralmente a remuneração do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria, mediante envio de aviso prévio à Administradora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma Rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Consultor prevista no § 5º do art. 34 acima, observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria.

Art. 36. O Consultor Imobiliário, mediante a assinatura do Contrato de Gestão (conforme abaixo definido), assumirá a gestão da carteira do Fundo ("Gestor") no momento que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o Consultor Imobiliário deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no § 1º do Art. 33 acima, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do Fundo, sendo que o presente Regulamento deverá ser alterado, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral para refletir a referida função. A Administradora informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

§ 1º. O Fundo, representado pela Administradora, e o Consultor Imobiliário, na qualidade de gestor, celebrarão contrato de gestão ("Contrato de Gestão"), que estabelecerá as atividades a serem

desempenhadas pelo Gestor e demais termos da sua contratação, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral.

§ 2º. Na hipótese de o Consultor Imobiliário se tornar o gestor do Fundo, nos termos do *caput*, as atividades ora exercidas pelo Consultor Imobiliário e a respectiva remuneração serão automaticamente incorporadas às suas competências e contrapartidas como gestor, na medida aplicável e em concordância com a regulamentação aplicável, nos termos do Contrato de Gestão, no qual estarão descritos os termos e condições da prestação de serviços de gestão.

CAPÍTULO XVIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 37. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) Alteração do regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição da Administradora;
- (iv) Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da Administradora, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (viii) Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (ix) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- (xi) Alteração da Taxa de Administração da Administradora; e
- (xii) Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral de Cotistas referida no §1º acima somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 38. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 39. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) 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.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. A Administradora deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (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 estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar,

por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

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

§ 5º. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no art. 37, §1º, no art. 38, §3º e no art. 37, §2º deste Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 40. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 41. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas ("Maioria Simples").

§ 1º. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§ 2º. Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 42. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§ 1º. Poderão comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o

início da respectiva assembleia geral.

Art. 43. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio do pedido de procuração de que trata o art. 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 44. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no art. 37 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- (i) Sua Administradora ou seu Gestor;
- (ii) Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;
- (iii) Empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§ 3º. A verificação do inciso IV do § 2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 4º. Não se aplica a vedação prevista no § 2º acima quando:

- (i) Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi);
- (ii) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIX – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) Ser cotista do Fundo;
- (ii) Não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da 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 dos imóveis que constituam 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.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se

encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas, nos termos do art. 38, §4º deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e (b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 46. Compete ao representante dos cotistas:

- (i) Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) Denunciar à Administradora e, se esta 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 Fundo 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 de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) Fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou

informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 47. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 48. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 49. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XX – DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO

Art. 50. Será constituído um comitê de acompanhamento, de caráter consultivo e não vinculante, com o objetivo de acompanhar a carteira do Fundo, a situação dos Ativos Alvo e o monitoramento dos contratos de locação celebrados pelo Fundo (“Comitê de Acompanhamento”).

§ 1º. O Comitê de Acompanhamento será formado por (i) 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; e (ii) 1 (um) membro indicado por cada cotista que, individualmente ou em conjunto com partes relacionadas, possua mais de 20% (vinte por cento) de Cotas do Fundo.

§ 2º. Os cotistas que se enquadrem no disposto no §1º acima e que desejarem indicar membros do Comitê de Acompanhamento deverão enviar correspondência à Administradora, com cópia para o Gestor, com a referida indicação.

§ 3º. Os membros do Comitê de Acompanhamento terão mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos ao cargo por novos prazos de 2 (dois) anos, sem limite de reconduções.

§ 4º. Na hipótese de qualquer dos membros designados para o Comitê de Acompanhamento ser destituído ou renunciar ao cargo antes do término do seu mandato, o substituto deverá ser comunicado à Administradora pela respectiva parte que o tenha indicado, caso seja de seu interesse.

§ 5º. Na hipótese de redução na participação do cotista prevista no §1º acima, o membro designado para o Comitê de Acompanhamento pelo referido cotista terá seu mandato encerrado antecipadamente.

§ 6º. O Comitê de Acompanhamento se reunirá trimestralmente, podendo ser convocadas reuniões extraordinárias, a critério do Gestor ou mediante solicitação dos demais membros. As discussões mantidas nas reuniões do Comitê de Acompanhamento serão registradas em atas, que poderão ser lavradas na forma de sumário, e que serão arquivadas na sede da Administradora.

§ 7º. O Comitê de Acompanhamento apenas entrará (e permanecerá) em funcionamento e/ou se reunirá na hipótese de ter ocorrido a designação de um ou mais membros indicados por cotistas, nos termos do §2º acima.

§ 8º. As reuniões do Comitê de Acompanhamento ocorrerão mediante convocação por escrito pelo Gestor, enviada a cada um dos membros do Comitê de Acompanhamento por mensagem de correio eletrônico com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, indicando a data, horário e local da reunião e as matérias a serem discutidas.

§ 9º. A presença da totalidade dos membros do Comitê de Acompanhamento supre a falta de convocação.

§ 10º. As reuniões do Comitê de Acompanhamento instalar-se-ão com a presença de pelo menos 2 (dois) membros, sendo ao menos um membro indicado pelo Gestor. Os membros integrantes do Comitê de Acompanhamento poderão participar das reuniões pessoalmente, por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, bem como poderão indicar um substituto para comparecer à reunião.

§ 11º. As recomendações do Comitê de Acompanhamento serão aprovadas pela maioria dos membros presentes na reunião.

§ 12º. Caberá à Administradora manter os registros e arquivar a documentação pertinente às reuniões do Comitê de Acompanhamento.

§ 13º. Os membros do Comitê de Acompanhamento (i) terão acesso aos documentos e informações sobre os Ativos Alvo, (ii) participarão de discussões com o Gestor necessárias à supervisão das atividades desenvolvidas nos Ativos Alvo, e (iii) poderão solicitar ao Gestor os documentos e informações que entenderem necessários sobre os Ativos Alvo, observado que o acesso a informações confidenciais pode ser restringido, desde que a restrição seja fundamentada, caso a sua divulgação possa causar prejuízos ao Fundo.

§ 14º. Os membros do Comitê de Acompanhamento não serão remunerados pelo Fundo.

§ 15º. As atribuições previstas ao Gestor nesta cláusula serão atribuídas ao Consultor Imobiliário enquanto este não assumir a gestão da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XXI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 51. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 52. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

Art. 53. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XXII – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 54. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Art. 55. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 56. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

Art. 57. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 58. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 59. Caso o Fundo efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO XXIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 60. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- (i) Taxa de Administração;

- (ii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que 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 art. 31 da Instrução CVM 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação, melhoramentos e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

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

Art. 61. Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, a Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no art. 58 acima;

- (ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (iii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, a Administradora convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 62. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 63. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Art. 64. **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

Rio de Janeiro, 2 de janeiro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do BRPR
CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ANEXO II

Instrumento de Constituição que aprovou a 1ª Emissão de Cotas, datado de 26 de dezembro de 2022

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, por meio dos seus representantes abaixo assinados (“Administradora”), vem deliberar o seguinte:

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a denominação **“BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte) (“Fundo”);
- (ii) aceitar desempenhar as funções de Administradora do Fundo;
- (iii) contratar a **BRPR Consultoria Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.730.767/0001-00 (“Consultor Imobiliário”), para atuar como consultor especializado do Fundo, e aprovar a celebração do Contrato de Consultoria (conforme definido no Regulamento);
- (iv) aprovar as condições da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, ficando esta aprovada neste ato, a qual será realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”) (“Oferta Restrita”), a qual será realizada na forma prevista no respectivo Suplemento constante do Anexo I;
- (v) aprovar a Taxa de Administração e a Taxa de Performance (conforme definidas no Regulamento), nos termos do Regulamento anexo; e
- (vi) aprovar o inteiro teor e consolidar o regulamento do Fundo, na forma do Anexo II ao presente instrumento (“Regulamento”).

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento particular de deliberação assinado.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2022

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I

Suplemento referente à 1ª Emissão de Cotas do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário.

Termos capitalizados que não estejam expressamente definidos neste Suplemento da 1ª Emissão terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Características da 1ª Emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”)	
MONTANTE TOTAL DA 1ª EMISSÃO	Até R\$ 1.234.809.856,20 (um bilhão, duzentos e trinta e quatro milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos).
QUANTIDADE TOTAL DE COTAS	Até 11.610.812 (onze milhões, seiscentos e dez mil, oitocentas e doze) Cotas.
PREÇO DE EMISSÃO UNITÁRIO	R\$ 106,35 (cento e seis reais e trinta e cinco centavos) por Cota da 1ª Emissão.
TIPO DE DISTRIBUIÇÃO	Oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.
FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o prazo de 6 (seis) meses contados do início da Oferta Restrita, nos termos §2º do art. 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 6 (seis) meses, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação. As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas conforme os procedimentos descritos no Regulamento do Fundo e no Compromisso de Investimento. As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3 e integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo Iniciais (conforme definido no Regulamento) (ou direitos relativos aos Ativos Alvo Iniciais) aceitáveis pela Administradora, mediante a sua validação pelo Consultor Imobiliário.
NÚMERO DE SÉRIES	Única.
CLASSE	Única.
FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	Sob regime de melhores esforços.
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada a qualquer momento durante o prazo de distribuição, mediante a colocação de, no mínimo, 10.000 (dez mil) cotas, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.
PÚBLICO-ALVO	A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no art. 11, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“ <u>Resolução CVM 30</u> ” e “ <u>Investidores Profissionais</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”,

	respectivamente), sendo certo que, nos termos do art. 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
COORDENADOR LÍDER	As Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita, na forma do art. 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472. Tendo em vista que a contratação acima será realizada no âmbito da 1ª Emissão, tal contratação não se caracteriza como conflito de interesses, na forma do art. 34, §1º, inciso IV, da Instrução CVM 472 (“<u>Coordenador Líder</u>”).
CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO	Os custos de contratação do Coordenador Líder e honorários de advogados externos para a estruturação do Fundo e da Oferta Restrita serão arcados diretamente pelos subscritores das Cotas, na proporção das cotas por eles subscritas. Os demais custos de realização da Oferta Restrita, que incluem, dentre outros, taxas de fiscalização e distribuição das Cotas na CVM e na B3, assim como custos relacionados à listagem das cotas para negociação no mercado secundário, serão arcados diretamente pelo Fundo.
DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO	As Cotas serão registradas para distribuição e negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão (“<u>B3</u>”).

ANEXO III

Laudo de Avaliação – Imóvel Ed. Passeio Corporate e Imóvel CVRD Águas Claras – Bloco IV

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

PASSEIO CORPORATE E ED. ÁGUAS CLARAS | 2022

P.VAL.ISR.587/20-2

A/C Sr. Martin Jaco

martin@brpr.com.br

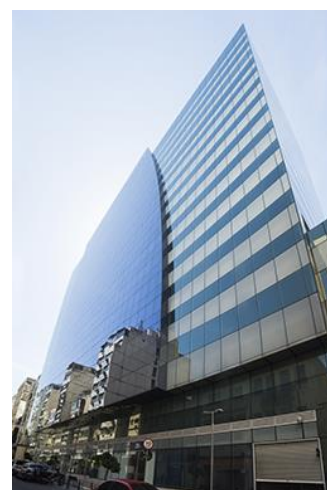
BR PROPERTIES S.A.

Avenida das Nações Unidas, 12.495 – 18º Andar

04578-000 – São Paulo, SP

CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Passeio Corporate e Ed. Águas Claras

Data do relatório:

13 de novembro de 2022

Preparado para:

BR PROPERTIES S.A.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
CONDIÇÕES DE MERCADO	20
1. O MERCADO DE ESCRITÓRIOS	21
1.1 PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO	22
1.2 RIO DE JANEIRO	23
2. O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	38
2.1 MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	39
3. FICHAS DOS IMÓVEIS	45
3.1 ED. PASSEIO CORPORATE	46
3.2 CVRD ÁGUAS CLARAS – BLOCO IV	68

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data do Relatório	13 de novembro de 2022;
Avaliadora	CBRE Consultoria do Brasil Ltda. <i>A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje, a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. O departamento de Valoração e Aconselhamento Geral analisa anualmente centenas imóveis corporativos – lajes corporativas, condomínios logísticos e terrenos para incorporação – incluindo empreendimentos de muitos dos principais players do país.</i>
Destinatário	BR PROPERTIES S.A.;
Objetivo	Valor de Mercado;
Finalidade	Contábil;
Instrução	Considerando 100% (cem por cento) de propriedade dos imóveis na data da valoração, de acordo com a proposta P.VAL.ISR.587/20-2, datada de 10/08/2021;
Objeto	Edifícios Passeio Corporate e Águas Claras;
Tipologia	Escritórios;
Localização	Rio de Janeiro/RJ e Nova Lima/MG;
Titulação	Para efeito deste trabalho, consideramos os imóveis avaliados em propriedade de BR PROPERTIES S.A. (e/ou suas sociedades de propósito específico), e assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado;
Condições de Valoração	Considerando os imóveis no estado em que se encontravam na data de valoração;
Data de Valoração Anterior	1º de outubro de 2021;
Data de Valoração	1º de outubro de 2022;

Opinião de Valor**PASSEIO CORPORATE:**

R\$ 1.189.200.000 (Um Bilhão, Cento e Oitenta e Nove Milhões e Duzentos Mil Reais).

ÁGUAS CLARAS:

R\$ 44.870.000,00 (Quarenta e Quatro Milhões, Oitocentos e Setenta Mil Reais)

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e pelas normas técnicas do R.I.C.S. – *The Royal Institution of Chartered Surveyors* da Grã-Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, que são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

METODOLOGIA

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Método da Renda: Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção das áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, capitalizamos a receita líquida operacional prevista para o ano seguinte (Ano 11).

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis.

Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local. Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

Método da Renda: Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado.

O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa de capitalização coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A capitalização direta foi calculada para cada contrato individualmente, sendo então somados para a composição da receita do imóvel. Consideramos, também, uma taxa de capitalização para a receita atual e um prêmio a risco para a receita complementar potencial, definida como a diferença entre o aluguel de mercado positivo e o aluguel em vigor reajustado até a data base de valoração. Assim, o cálculo da capitalização direta é expresso na seguinte fórmula:

$$CD = \frac{Av_{reaj}}{i} + \frac{Rc}{(1+i)}$$

Sendo:

CD = capitalização direta

Av_{reaj} = aluguel vigente reajustado (até a data base)

i = taxa de capitalização

Rc = receita complementar

Análise dos Resultados

Os resultados obtidos através dos diferentes métodos são então comparados e graficamente demonstrados para, então, se chegar à conclusão final de valor.

Segregação de Valor para Fins Contábeis

Por segregação do valor relativo à cota de terreno optamos pela reprodução do empreendimento ora existente deduzindo-se então as despesas estimadas de implantação, chegando-se ao valor do terreno incorporado, a partir do qual foi possível estabelecer os pesos relativos.

Para as construções, considerando inclusive todas as benfeitorias agregadas, nos baseamos fundamentalmente em diversos orçamentos e também em obras já realizadas, o que conduziu-nos a considerar o provável custo de reposição aplicável à área total construída do imóvel, levando-se em consideração a idade e estado de conservação do conjunto.

Desta forma, desconta-se do valor total avaliado os custos incidentes na construção e, somando-se o resultado líquido ao rateio do lucro (50% para o terreno e 50% para as construções), chega-se à conclusão sobre o valor aplicável somente ao terreno.

Vida Útil Remanescente

A estimativa da vida útil remanescente do imóvel é resultado da composição da vida útil total e a idade aparente do imóvel.

Entende-se por Idade de um bem o tempo decorrido desde que ele foi posto em serviço até a data da observação/vistoria.

Já a Vida Útil é aquele intervalo de tempo contado da data da instalação ou da colocação em serviço até o momento em que o serviço prestado pelo bem deixa de ser economicamente interessante. Em resumo, a vida útil é a soma da idade com a vida remanescente.

Com isso, a Vida Remanescente é aquele período contado desde a data da observação (normalmente a data atual) até a data prevista em que o bem deixará de ser economicamente interessante.

A boa manutenção e a remodelação podem prolongar a vida útil de uma propriedade, mas não se deve perder de vista que se a boa manutenção e remodelação fazem aumentar a renda bruta, as despesas para isso também aumentam, de forma que a renda líquida não aumente necessariamente, na mesma proporção.

PREMISSAS DE VALOR

Valores Históricos

Os valores históricos adotados em nossas análises foram fornecidos pelo cliente, os quais foram assumidos como corretos. As análises do presente relatório consideram a atualização monetária dos valores históricos até a data de valoração. Para os aluguéis, adotamos como indexador de correção monetária os índices estipulados em contrato. Recebemos os valores de aluguéis vigentes em Outubro de 2022.

Inflação

Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa, desconsideramos o efeito inflacionário, ou seja, a avaliação baseia-se no crescimento real dos valores.

Crescimentos

Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa, desconsideramos o efeito inflacionário, ou seja, a avaliação baseia-se no crescimento real dos valores. Assumimos taxas de crescimento diferenciadas, variando cenários de acordo com a previsão de desempenho futuro dos imóveis.

Áreas

As áreas adotadas (terreno, construída, privativa, BOMA etc.) foram fornecidas pelo cliente ou pelo proprietário dos imóveis. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude.

Área Construída

A área construída considera apenas as medidas de superfícies de quaisquer dependências cobertas, nelas incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos.

Área Privativa

Conforme prática usual do mercado, considerou-se a área privativa como sendo a área da superfície limitada pela linha que contorna as dependências privativas, cobertas ou descobertas da unidade autônoma, das dependências privativas da unidade autônoma, das dependências de uso comum, dos eixos das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma considerada, das dependências privativas de unidades autônomas contíguas.

Área BOMA

Conforme prática de mercado, os mais novos edifícios de alto padrão em regiões nobres da cidade têm como área locável a área BOMA, a qual considera o cálculo da área privativa mais o rateio das áreas comuns do edifício, baseado em critérios definidos pela Building Owners and Managers Association – BOMA. Por esta não ter sido calculada até a data do Relatório de Avaliação, estimamos que a área BOMA correspondesse a 10% da área privativa coberta, sendo comum ocorrer no mercado valores entre 5% a 20%.

Área Equivalente

Em alguns casos, a CBRE utilizou-se da área equivalente para equiparar as características físicas entre os imóveis avaliando e os seus elementos comparativos utilizados na homogeneização da amostra nas análises realizadas através do método comparativo direto de dados de mercado.

Corresponde às áreas construídas dos imóveis ponderadas em relação à zona de maior valor comercial, ou seja, a porção frontal do imóvel. Tal zona é adotada como situação paradigma, com peso igual a 1,0, sendo que as demais zonas/andares recebem fatores inferiores a 1,0. No caso de lojas de varejo, as áreas de venda são consideradas zonas de maior valor equivalente, enquanto as de apoio (escritório, depósito, vestiários, garagem etc.), possuem o menor valor equivalente.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para BR PROPERTIES S.A. (“CLIENTE”) e suas empresas subsidiárias, de acordo com os termos da Proposta P.VAL.ISR.587/20-2 de 10 de agosto de 2020, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE (“PROPOSTA”). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO (“PARTE AUTORIZADA” ou “PARTES AUTORIZADAS”), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;
2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;
4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, conseqüentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;
5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:
 - (a) Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;
 - (b) Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;
 - (c) Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);
6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;
7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma

transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;
9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;
10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;
11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;
15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;
16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;
17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;
18. A CBRE não realizou medições *in loco*, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;
19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;

- (c) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
 - (d) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (e) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (f) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (g) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - (h) Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;
23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;
24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;
25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;
26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;
27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores,

bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.

28. As vistorias aos imóveis foram realizadas entre os meses de setembro de 2021 e setembro de 2022

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a BR PROPERTIES S.A. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte deste relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,



Odemir J. R. Vianna, MRICS RICS VR
CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com



Igor Rocha
Engenheiro Civil
Consultor Sênior

T: + 55 21 2543-4345

E: igor.rocha@cbre.com

CONDIÇÕES DE MERCADO

1

O MERCADO DE ESCRITÓRIOS

1.1 PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

1.1.1 Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagas, na cidade do Rio de Janeiro.

1.1.2 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com Habite-se em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

1.1.3 Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro.

1.1.4 Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete o total negociado no mercado. A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

1.1.5 Taxa de Vacância

A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

1.2 RIO DE JANEIRO

1.2.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro – RMRJ, segundo maior estoque de escritórios do Brasil, é formado por sete principais regiões localizadas no Município do Rio de Janeiro: Centro, Flamengo, Botafogo, Cidade Nova, Porto Maravilha, Zona Sul e Barra da Tijuca, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMRJ.

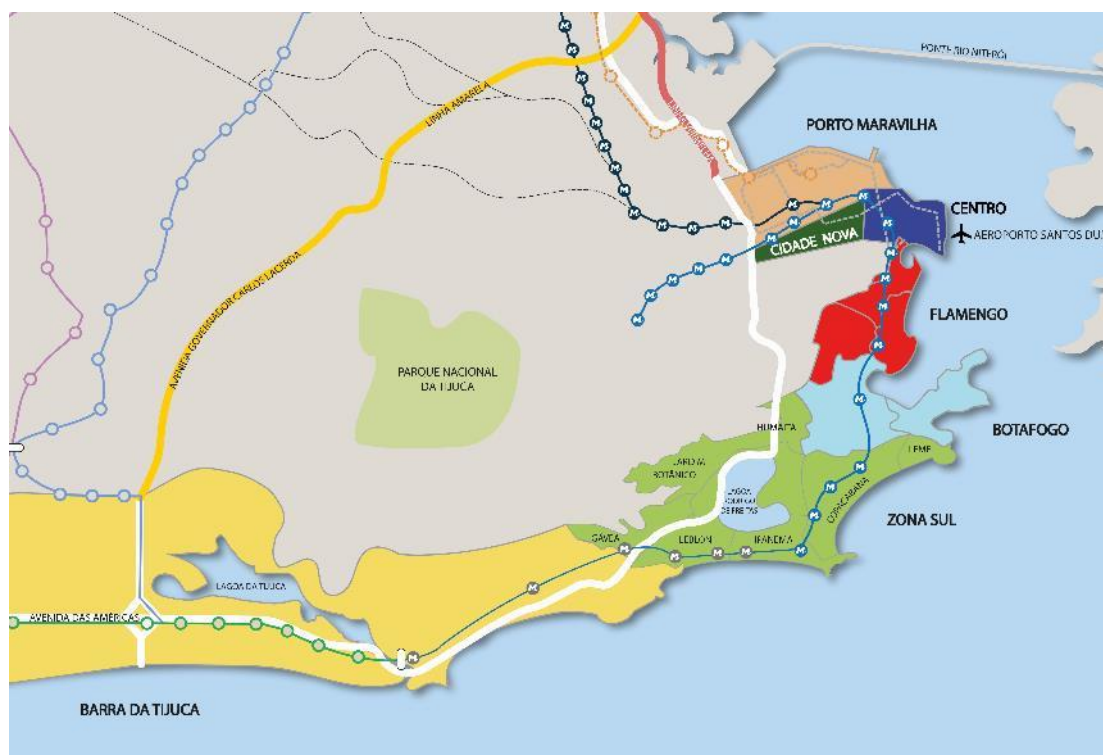


Figura 1 – Mapa das principais regiões de escritórios da cidade do Rio de Janeiro

A seguir, um breve histórico das principais regiões.

a. Centro



A região Centro é a localização que concentra a maior parte do estoque de escritórios do Rio de Janeiro, composta por uma significativa parcela de imóveis antigos, de especificações técnicas e características construtivas relativamente obsoletas.

A concentração de imóveis nesta região é decorrente principalmente da constituição geográfica da cidade, devido às diversas barreiras físicas que impedem a expansão horizontal em diversas direções.

O desenvolvimento de novos empreendimentos esteve limitado à reduzida disponibilidade de terrenos incorporáveis na região, além da dificuldade de obtenção de vagas de estacionamento – devido às condições naturais de formações rochosas e da presença de aterros, além das características intrínsecas das edificações mais antigas, providas de poucas vagas.

Como forma de modernizar e ampliar as áreas de escritórios destes edifícios observa-se um razoável número de edifícios antigos que passaram por *retrofit* (modernização e/ou atualização de especificações). Porém, a estruturação limitada de condomínio, ausência de vagas de estacionamento e altura reduzida de pé direito livre diminuem o universo de imóveis passíveis deste processo e de se tornar atrativos às empresas, as quais demandam espaços com leiaute eficiente, especificações modernas e boa relação de vagas.

Como opção ao adensado centro histórico da cidade, a cidade também se desenvolveu corporativamente em outras áreas nas proximidades do centro tradicional, como por exemplo, a região da Cidade Nova e Porto Maravilha.

b. Porto Maravilha



A partir da década de 2000, observamos o surgimento do projeto Porto Maravilha na Região Portuária do Rio de Janeiro. Trata-se de um plano de revitalização de uma área de 5 milhões de metros quadrados, historicamente degradada e abandonada, que tem sido considerado o novo vetor de crescimento da cidade, a exemplo do que ocorreu com Copacabana (década de 1940), Ipanema e Leblon (década de 1960) e Barra da Tijuca (década de 1970).

A região foi totalmente reformulada para os Jogos Olímpicos de 2016. Dentre as obras de infraestrutura foram concluídas as avenidas Binário e Rodrigues Alves, além da primeira linha do VLT que integra a região ao Centro e ao aeroporto Santos Dumont. Além disso, diversos pontos de interesse turístico e cultural impulsionaram a atratividade da região, como a reformulação da Praça Mauá e o Museu do Amanhã, os armazéns do Porto, a Orla Conde, o Aquário do Rio e o novo Boulevard Olímpico.

A região já se apresenta como nova região corporativa do município, com um aumento relevante no estoque de edifícios de escritórios nos últimos anos.

Atualmente já se encontram prontos na região os empreendimentos Port Corporate, Porto 130, Porto Atlântico, Vista Guanabara e a nova sede da L’Oreal. Além destes, recém entregue, encontra-se o empreendimento Aqwa Corporate, da Tishman Speyer.

c. Cidade Nova



A região da Cidade Nova situa-se imediatamente a oeste da Região Centro da cidade, e nas últimas duas décadas tem se consolidado como um dos principais polos de ocupação corporativa do Rio de Janeiro.

A região recebeu diversos investimentos públicos e privados de forma a expandir o desenvolvimento urbano e adensamento do Centro da cidade. A região é atendida por 3 estações de Metrô (Cidade Nova, Estácio e Praça Onze), além de se integrar ao sistema de VLT com a futura inauguração da Linha 2, com estação na Central do Brasil.

Neste sentido, a região tem se destacado por abrigar um estoque recente de escritórios corporativos mais novos e de alto padrão construtivo, atraindo diversos grupos como a Universidade Petrobrás, Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS), Sulamérica, CEDAE, Correios, além de abrigar a sede da Prefeitura do Rio de Janeiro.

d. Flamengo



Apesar de ser uma região imediata ao centro da cidade (ao sul), a Região Flamengo é vista como um grande polo de convergência de escritórios, dada à escassez de boas opções de edifícios com especificações atuais, assim como ausência de terrenos incorporáveis de bom porte.

Destaque para o *retrofit* ocorrido no Edifício Manchete, finalizado em dezembro de 2011, de arquitetura emblemática de Oscar Niemeyer e que ilustra a nova ordem pela revitalização de espaços de escritórios de porte, com boa localização e potencial mercadológico, como alternativa para as regiões centralizadas de escritórios no Rio de Janeiro.

e. Botafogo



A Região Botafogo está situada ao sul da Região do Flamengo e concentra alguns dos mais qualificados edifícios da cidade em termos de padrão construtivo e especificações técnicas de boa qualidade, como a recém entregue Torre Oscar Niemeyer, Centro Empresarial Botafogo, Centro Empresarial Mourisco, Centro Empresarial Rio-Argentina, e o complexo comercial formado pelo Shopping e Torre Rio Sul.

A proximidade ao centro e zona sul da cidade, a ocupação predominantemente residencial de alto padrão e também de boa disponibilidade de comércio e serviços (destaque para o Botafogo Praia Shopping e o Rio Sul Shopping), são os grandes atrativos para as empresas que ali estão situadas.

Assim como a Região Flamengo, o desenvolvimento de novos empreendimentos está limitado à reduzida disponibilidade de terrenos incorporáveis, além das restrições impostas pela legislação municipal, que beneficia e estimula o desenvolvimento de empreendimentos residenciais em detrimento de edifícios comerciais.

f. Zona Sul

A região Zona Sul é formada pelos bairros do Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, Gávea, São Conrado e Jardim Botânico, sendo caracterizada pela predominância de edifícios de escritórios que atendem empresas de pequeno porte e profissionais liberais em geral.

Tradicionalmente são edifícios formados por pequenos conjuntos de escritórios, ou salas comerciais, providos de sistema de ar condicionado individualizados e características específicas.

A escassez de terrenos para incorporação, aliada à concentração e adensamento da população de alto padrão econômico da cidade, fazem com que esta região corresponda a um mercado excepcional na região, com níveis de oferta restritos, e preços pedidos e praticados bastante acima dos praticados na cidade.

g. Barra da Tijuca

A região Barra da Tijuca possui um dos maiores potenciais para desenvolvimento de edifícios de escritórios, em função da boa disponibilidade de terrenos para incorporação, concentração de comércio e serviços de boa qualidade, além de imóveis residenciais de médio/alto padrão.

O acesso à região, que antes era considerado um ponto negativo, foi totalmente reformulado com a recente inauguração da Linha 4 do metrô e da conclusão do Lote 0 do BRT Transcarioca. Atualmente, é possível percorrer a distância do Terminal Alvorada à Zona Sul em aproximadamente 40 minutos, utilizando-se apenas modais de transporte coletivo. O acesso a veículos a partir da Zona Sul também foi facilitado em virtude da conclusão do novo elevado do Joá.

Atualmente já existem empreendimentos prontos com boas especificações técnicas e construtivas, além do estoque significativo em fase de projeto e em construção, os quais estarão disponíveis no mercado no curto e médio prazo.

h. Outros (Outras Regiões)



Além das sete regiões anteriormente citadas, há diversos polos que não possuem uma tradição para a localização de escritórios na cidade do Rio de Janeiro, mas que foram agrupados na região Outros.

Em comparação com as demais regiões, possuem uma importância secundária sob o ponto de vista de localização, ocupação e investimentos.

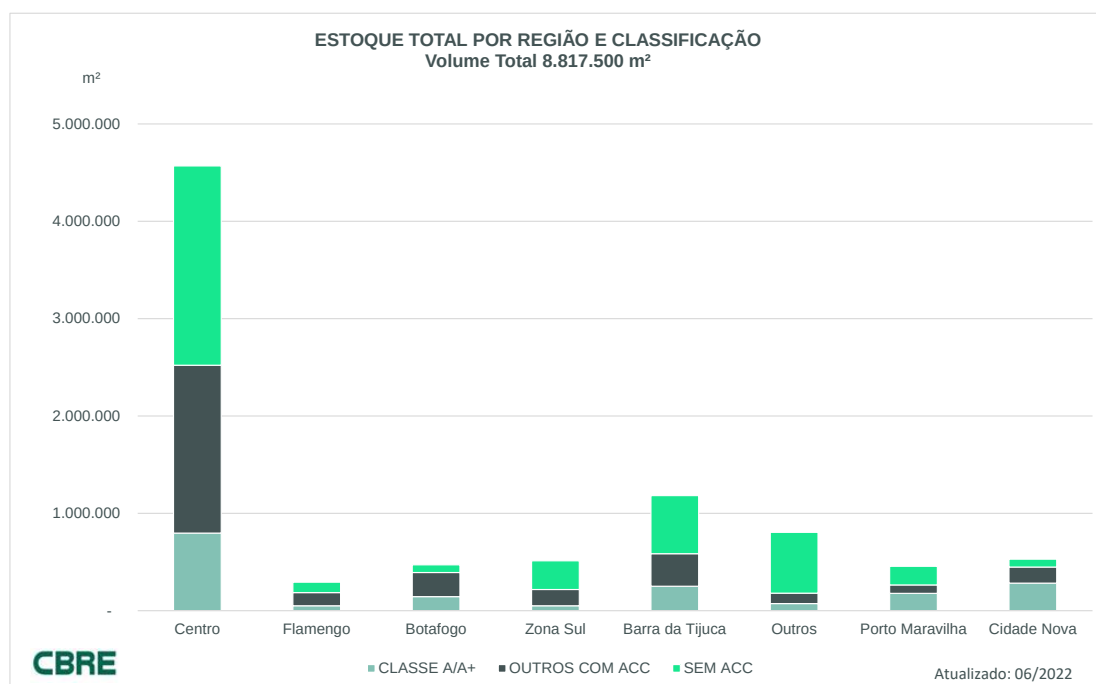
A Zona Norte do Rio de Janeiro apresenta-se como o destaque do segmento, abrigando boa disponibilidade de infraestrutura urbana, comércio e serviços, boa parte proveniente das instalações antigas da Petrobrás e Banco do Brasil ainda existentes no bairro da Tijuca.

1.1.1. Estoque Total

a. Visão Geral

Ao término do segundo trimestre de 2022, o Rio de Janeiro possuía um estoque total¹ de escritórios de 8,8 milhões de metros quadrados de área útil², sendo mais da metade com sistema de ar condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico a seguir apresenta o estoque total do Rio de Janeiro por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central dos edifícios.

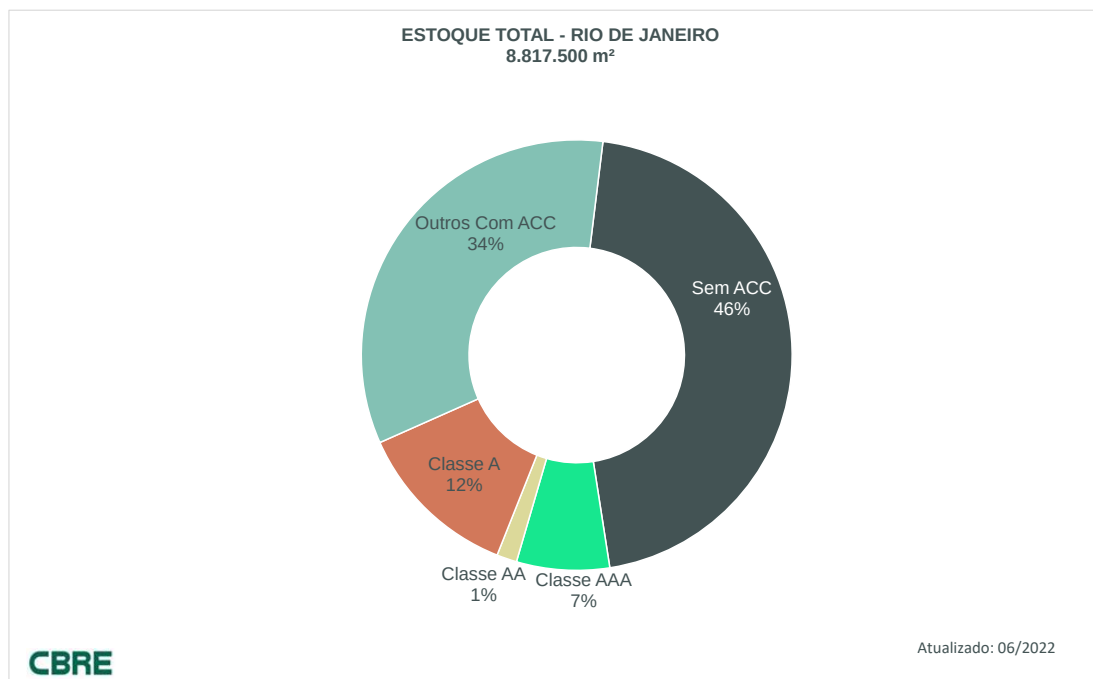


Observa-se que a maior parte dos edifícios está situada na região Centro, concentrando mais de 50% dos escritórios da cidade e possui o maior estoque de edifícios de melhor qualidade (Classe A/A+ e outros edifícios com ACC).

O gráfico a seguir apresenta o estoque de escritórios da cidade quanto ao sistema classificação qualitativa dos edifícios realizada pela CBRE:

¹ O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais;

² Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.



Do gráfico acima, observa-se que apenas 20% do estoque total de escritórios da cidade são considerados edifícios de alto padrão, classe A, AA ou AAA³.

b. Estoque Monitorado CBRE

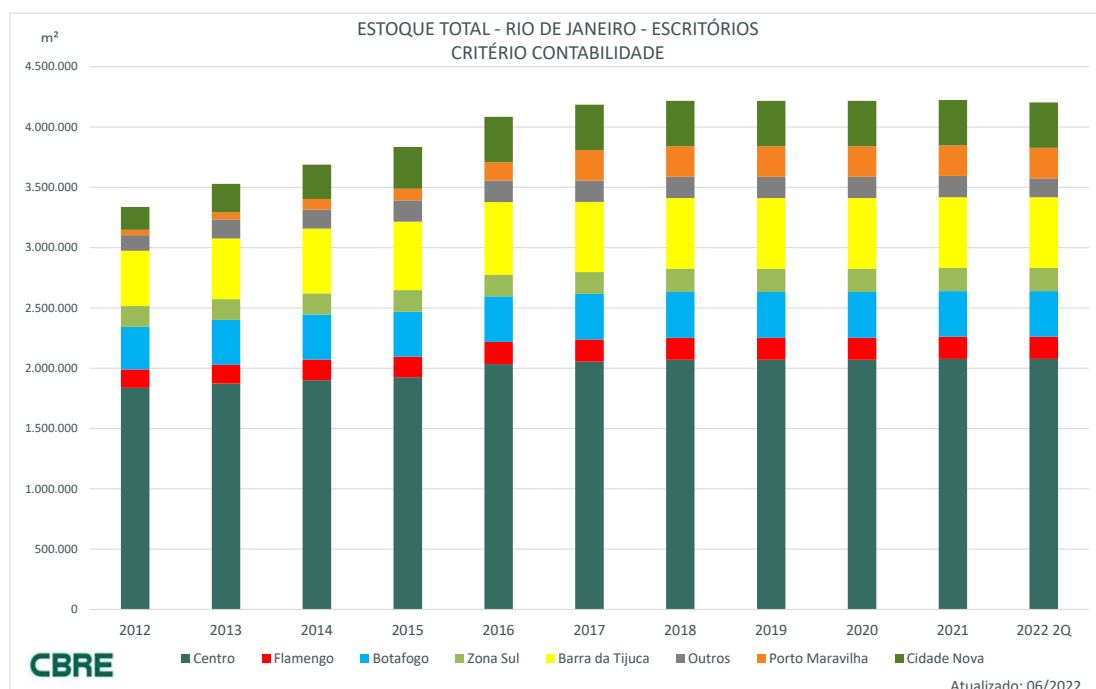
Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

Atualmente a cobertura de mercado corresponde a um estoque de 4,18 milhões de metros quadrados de área útil, representando pouco menos de 48% do total existente na cidade do Rio de Janeiro.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total do Rio de Janeiro por região nos últimos 10 anos.

³ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

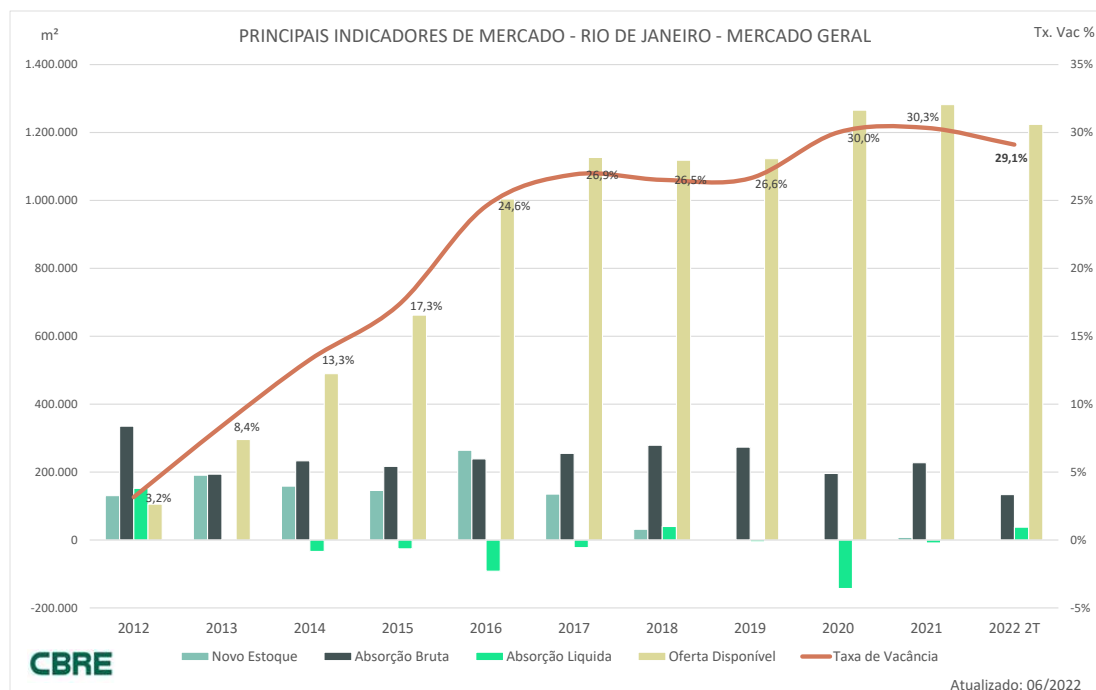


Do gráfico anterior, observa-se o crescimento de mais de 30% do estoque total entre 2011 e 2017, e crescimento de 13% entre 2015 e o segundo trimestre de 2022, e a estagnação das entregas nos anos seguintes. As maiores contribuições de novos edifícios à cidade são provenientes das Regiões Barra da Tijuca, Cidade Nova e do Porto Maravilha.

Ao mesmo tempo, a região do Centro apresentou a maior entrega registrada no período com mais de 159 mil m² entregues, em sua grande parte decorrente do *retrofit* em edifícios antigos (grandes reformas que envolvem a atualização das especificações técnicas dos edifícios, e das características construtivas em alguns casos), corroborando com a grande relevância da região para o mercado corporativo da cidade.

1.1.2. Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir mostra o desempenho dos principais indicadores de mercado registrados no segundo trimestre de 2022 e nos últimos dez anos na cidade do Rio de Janeiro:



Do gráfico anterior, observa-se a gradativa elevação da oferta disponível nos últimos anos, e consequentemente da taxa de vacância, principalmente resultado do descolamento entre novo estoque e a absorção líquida no período.

Ao término do 2º trimestre de 2022, a taxa de vacância registrada foi de 29,1%, acima dos patamares equilibrados de mercado, criando cenários favoráveis aos inquilinos em negociações e realocações.

Contudo, é importante ressaltar que os anos de 2010 a 2012 foram marcados pela baixa taxa de vacância histórica, com valores próximos a 3%.

Os anos seguintes foram marcados pelo descolamento entre oferta e demanda, com novo estoque recorde entregue até 2017 (próximo a 150.000 m² anuais) e estagnação da demanda frente a desaceleração econômica observada no mesmo período. O mercado local foi diretamente impactado pela crise político-econômica brasileira e de óleo e gás, com diversas devoluções e realocações de diversas empresas do segmento.

Desde então, com a redução da entrega de novos espaços, os anos seguintes foram marcados pela estabilização da taxa de vacância e os elevados indicadores de absorção bruta registrados no período, indicando a movimentação das empresas para edifícios de melhor qualidade e mais eficientes em termos de ocupação e serviços (*flight to quality*). Neste sentido, os anos de 2018 e 2019 apresentaram absorção próxima a 280.000 m² anuais.

Mesmo com as incertezas impostas pela pandemia de COVID-19, a absorção bruta permaneceu em patamares acima de 200.000 m² nos anos de 2020 e 2021.

Embora o aumento da taxa de vacância para patamares de 30,1% ao término de 2020 – principalmente decorrente de grandes realocações, devoluções pontuais de escritórios de menor porte, centros operacionais e não centralizados – observamos a resiliência do setor com baixos índices de inadimplência e práticas pontuais de descontos e carências no ápice da pandemia, além de diferimentos dos contratos de locação.

Para o 2º trimestre de 2022, observa-se uma leve queda na taxa de vacância para 29,1% indicando uma retomada lenta do mercado de escritórios.

Especificamente no segmento de edifícios de melhor qualidade, as ocupações das empresas envolvem o planejamento estratégico de longo prazo e investimentos consideráveis por parte de ambos ocupantes e proprietários, normalmente resultando em contratos de longo prazo, com fortes garantias, multas rescisórias e *write off*.

A curto prazo, não descartamos eventuais readequações de empresas, podendo resultar em imóveis para sublocação e devoluções parciais de espaços. Por outro lado, já é possível se observar o aumento da confiança por parte das empresas com a retomada gradual e parcial das operações presenciais por parte das empresas.

Para os próximos anos, não há perspectivas de novo estoque. Esta perspectiva aliada a escassez de edifícios de boa qualidade e uma eventual recuperação da economia, a qual começa pelos grandes centros corporativos do país, pode indicar boas perspectivas a longo prazo para o mercado de escritórios do Rio de Janeiro, sobretudo para os prédios de melhor qualidade e situados nas principais regiões da cidade.

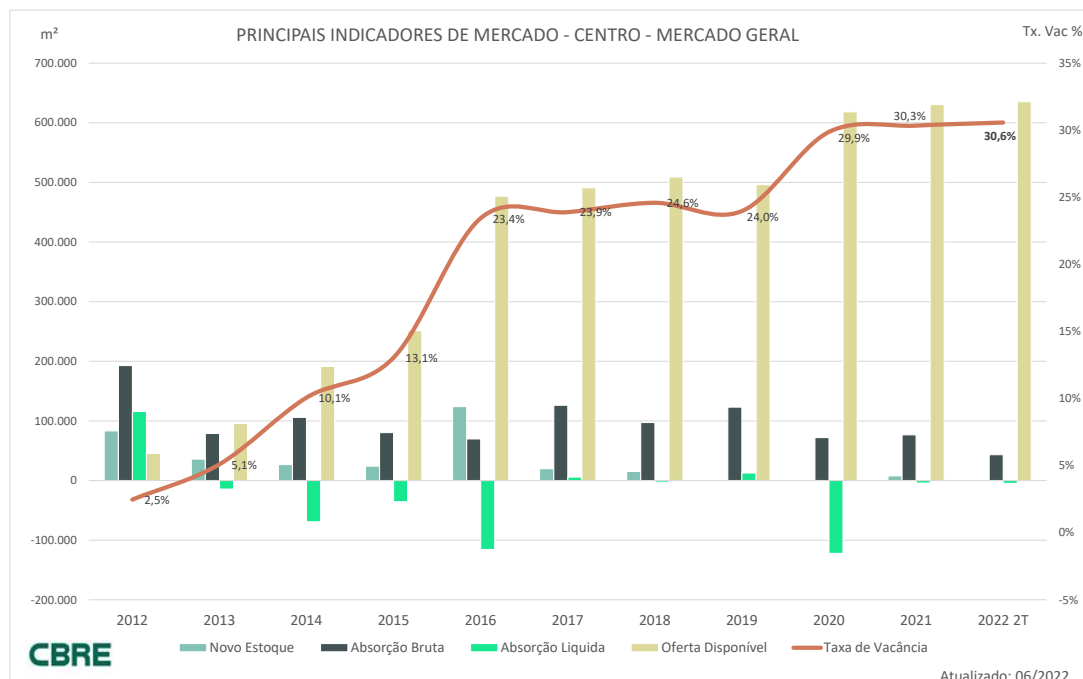
1.2.2 Análise das Regiões dos Imóveis

a. Centro

A tabela e os gráficos a seguir mostram a situação da região Centro no 1º trimestre de 2022 e a sua evolução nos últimos dez anos.

Região Centro - 2T22

Andar (m² úteis)	Estoque (m² úteis)	Novo Est. (m² úteis)	Abs. Bruta (m² úteis)	Abs. Liq. (m² úteis)	Oferta (m² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 500	457.293	-	7.903	(2.548)	184.146	40,3%
De 501 a 800	454.788	-	7.761	(1.655)	161.448	35,5%
De 801 a 1200	394.698	-	1.494	(987)	147.556	37,4%
Maior que 1201	770.868	-	2.026	(2.753)	142.150	18,4%
TOTAL	2.077.647	-	19.184	(7.943)	635.300	30,6%



Ao término do segundo trimestre de 2022, a Região Centro contava com um estoque total de escritórios de 2,07 milhões de metros quadrados de área útil, representando 49% do estoque total do Rio de Janeiro monitorado pela CBRE.

Ainda que seja uma região consolidada e com escassez de terrenos incorporáveis, os primeiros anos apresentaram um relevante novo estoque principalmente através da entrega de edifícios em *retrofit*, que passaram a ter as suas especificações técnicas atualizadas.

Desde 2013, a região apresentou redução dos níveis de novo estoque e aumento da taxa de vacância através da intensa movimentação e devolução de espaços por parte das empresas.

Também observamos as diversas empresas que aproveitaram o momento para consolidar a sua ocupação em edifícios de melhor qualidade, sobretudo com leiaute construtivo mais eficiente, resultando em melhor eficiência quanto a ocupação.

O ano de 2019 apresentou os primeiros sinais de compressão da taxa de vacância desde 2012, com absorção líquida positiva decorrente da absorção dos edifícios de melhor qualidade disponíveis e entregues nos últimos anos. Entre as principais demandas, destaca-se a expansão dos centros de *coworking*, serviços, tecnologia e das empresas de óleo e gás.

O ano de 2020 apresentou elevação da taxa de vacância para 30,1%, principalmente em consequência de grandes devoluções pontuais previstas em edifícios específicos da região e a ausência total de novo estoque no ano. É válido ressaltar que o ano de 2020 apresentou recorde de absorção líquida negativa com mais de 121 mil m².

Para o segundo trimestre de 2022, a taxa de vacância se apresenta como a mais alta dos últimos 5 anos com 30,6%, e absorção líquida próxima de zero.

A longo prazo, a região não apresenta perspectivas de um novo estoque relevante, principalmente quando comparado ao início da última década. Ao mesmo tempo, a região apresenta os mais elevados indicadores de absorção da cidade, sendo o principal polo de escritórios do Rio de Janeiro.

Esta perspectiva aliada a uma eventual recuperação econômica, a qual começa pelo principal centro corporativo da cidade, pode indicar boas perspectivas para o mercado de escritórios a longo prazo, sobretudo para os prédios de melhor qualidade.

1.2.3 Valores Praticados

a. Locação

A tabela a seguir apresenta faixas de valores de locação por região referente a escritórios Classe A/AAA no Rio de Janeiro ao segundo trimestre de 2022.

FAIXA DE VALORES DE LOCAÇÃO (Classe A/AAA)		
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO		
REGIÕES	FAIXA DE VALORES	
	Inferior	Superior
Centro	70,00	140,00
Porto Maravilha	60,00	100,00
Cidade Nova	40,00	70,00
Flamengo	60,00	100,00
Botafogo	60,00	140,00
Zona Sul	100,00	200,00
Barra da Tijuca	40,00	80,00
Outros	40,00	70,00
TOTAL	40,00	200,00

** Faixa de valores para os melhores prédios da região*

Observamos que discrepância de preços por região ocorre principalmente em razão da localização, características construtivas e especificações técnicas dos imóveis, e também do tipo de negociação e a vacância dos prédios.

Novas locações e edifícios com elevada taxa de vacância tendem a preços mais competitivos e condições de descontos, carências e incentivos mais atrativos aos inquilinos, enquanto revisões de aluguel em edifícios consolidados em termos de ocupação tendem a patamares superiores de valores.

b. Venda

No mercado de escritórios do Rio de Janeiro deve-se considerar a escassez cada vez maior de áreas incorporáveis em regiões “prime” para incorporação de prédios de alto padrão, e também o aumento do custo de reprodução de imóveis desse tipo ao longo dos anos. Deste modo, não há dúvidas de que será cada vez mais difícil e caro no futuro incorporar produtos de qualidade no Rio de Janeiro.

Entre as principais transações registradas em 2020 e 2021, destacamos as principais no quadro abaixo:

#	Imóvel	Região	Data	Área Locável (m²)	Valor de Aquisição	R\$/m²	Cap Rate da Transação (a.a.%)
1	MDX Medical Center - Barr: Barra da Tijuca	1Q	2020	6.635	87.603.000	13.202	N/I
2	BMA Corporate (30%)	Botafogo	3Q	2.479	39.300.000	15.852	7,3%
3	Ibmec - Centro RJ	Centro	3Q	8.341	115.889.000	13.894	9,4%
4	Torre Primeiro de Março	Centro	3Q	14.739	110.000.000	7.463	N/I
5	Torre Vargas	Centro	4Q	5.983	42.000.000	7.020	5,6%
6	SLB Globo	Zona Sul	4Q	3.879	37.500.000	9.667	8,0%
7	Pasteur (Ex-IBM)	Botafogo	1Q	16.185	150.000.000	9.268	N/I
8	Barra Private - Unimed	Barra da Tijuca	1Q	6.669	84.300.000	12.640	N/I
9	Flamengo 66 - Torre A	Flamengo	2Q	7.690	67.000.000	8.713	7,2%
10	Torre da Glória	Flamengo	3Q	4.677	13.000.000	2.780	N/I
11	Torre Almirante (60%)	Centro	4Q	25.087	384.000.000	15.307	9,2%
12	Edifício Leblon Green	Zona Sul	1Q	2.263	54.000.000	23.862	12,1%
TOTAL				104.628	1.184.592.000		

2

O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2.1 MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.1.1 Investidores Nacionais

a. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento

Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big e Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos e Barzel.
Logístico:	GLP e Prologis.
Shopping Center:	brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

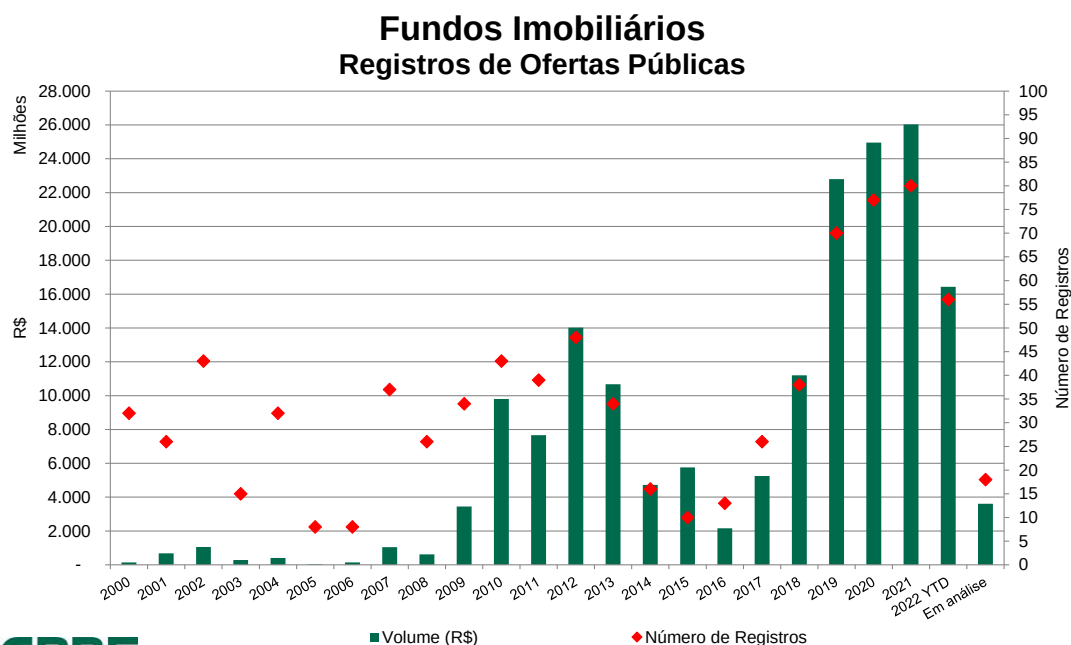
b. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



CBRE

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, 2019 e 2020, os volumes de ofertas foram recordes, com 67 e 75 registros totalizando R\$ 21,4 bilhões e R\$ 24,6 bilhões, respectivamente. No ano de 2021 foram realizados 80 registros que totalizam R\$ 26,0 Bilhões.

c. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

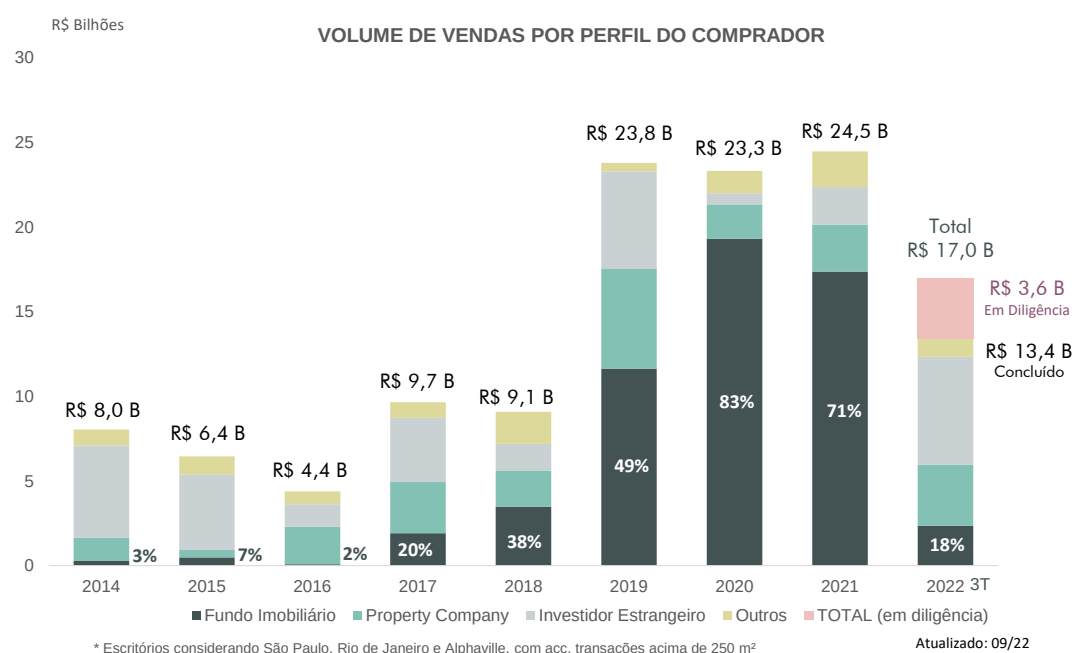
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

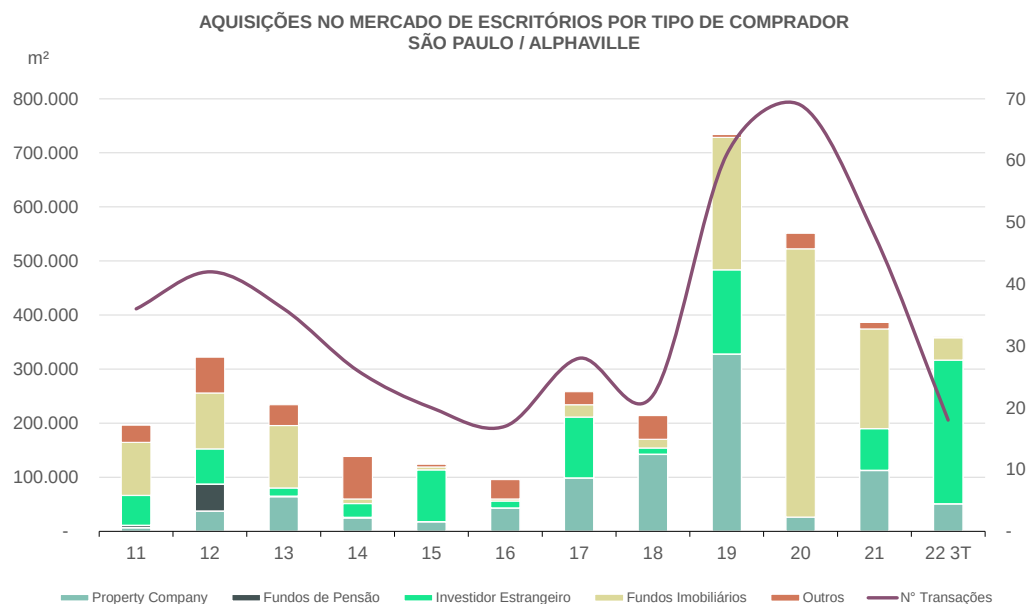
2.1.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



CBRE * Escritórios considerando São Paulo e Alphaville, com acc, transações acima de 250 m²

No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

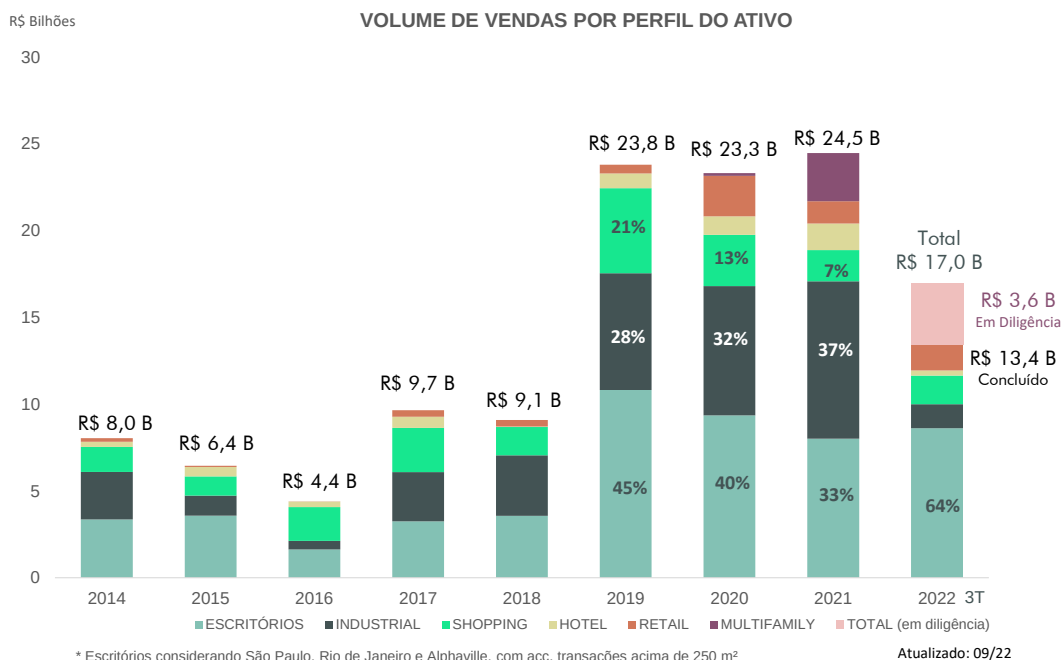
No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que o volume apresentado em 2022 se concentra em algumas poucas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

2.1.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.1.4 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

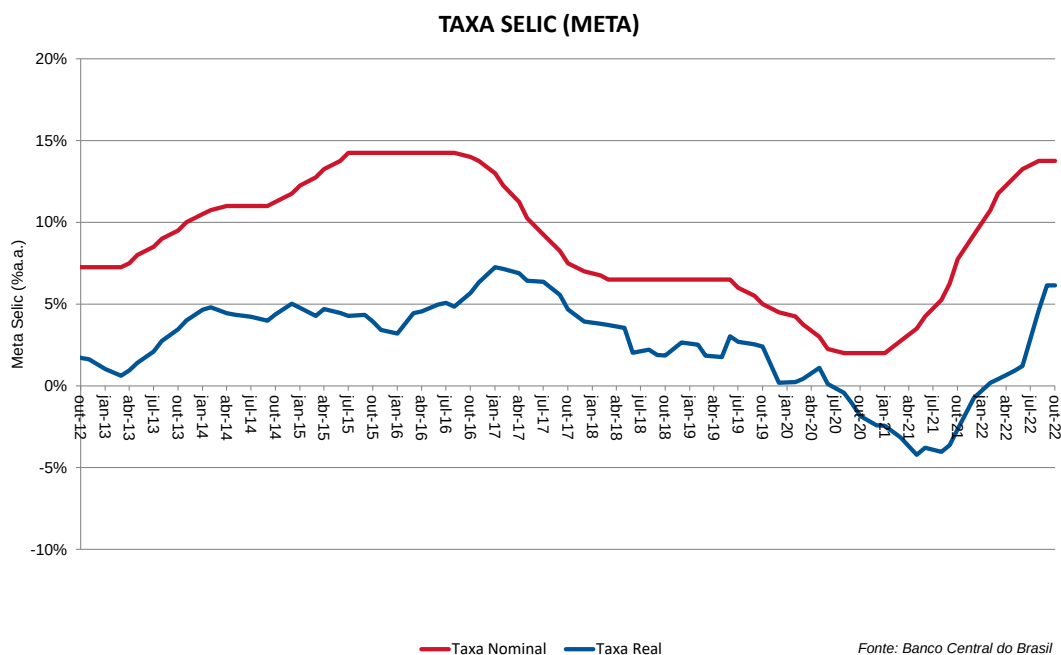
A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic em outubro de 2016, até atingir o patamar de 4,25% em fevereiro de 2020.

Com a declaração da Pandemia Global, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), o BCB manteve a tendência de redução da Selic, acompanhando os Bancos Centrais em diversos países do mundo, com o intuito de reduzir os possíveis impactos econômicos resultantes da Pandemia do COVID-19. Em agosto de 2020 a Selic atingiu seu patamar mínimo histórico de 2,00%.

A partir de março de 2021 o BCB iniciou a elevação da Selic e atualmente encontra-se em 13,75% a.a. 4.

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic nos últimos 10 anos:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais por tipo de imóvel:

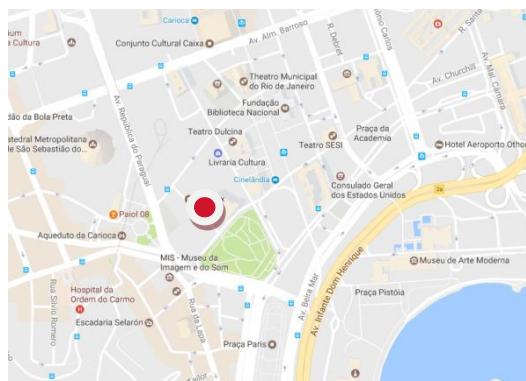
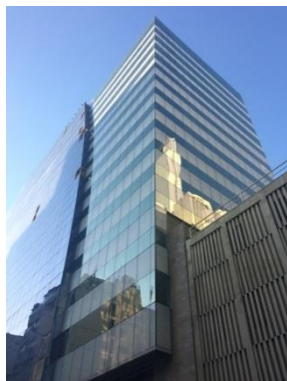
Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Escritório Classe AAA	6,5% - 8,5%
Escritório Classe A	7,5% - 10,0%
Escritório Classe B/Outros	9,0% - 12,0%

⁴ 250ª Reunião do Copom de 26 de outubro de 2022.

3

FICHAS DOS IMÓVEIS

3.1 ED. PASSEIO CORPORATE



Objeto	Edifício Inteiro;
Tipo	Escritórios;
Área	82.859,37 m ² BOMA;
Endereço	Rua do Passeio, Rua Evaristo da Veiga e Rua das Marrecas – Centro, Rio de Janeiro/RJ;
Data de Valoração	01 de outubro de 2022.

3.1.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado para 100% de Participação no Imóvel:	R\$ 1.189.200.000 (Um Bilhão, Cento e Oitenta e Nove Milhões e Duzentos Mil Reais).
--	---

3.1.2 Comentários

- O imóvel possui localização no Centro, principal região de escritórios da cidade e bem servido de transporte público e infraestrutura comercial e cultural;
- Trata-se de um edifício novo, com habite-se expedido em Dezembro de 2016, sendo considerado um dos edifícios corporativos de melhor padrão construtivo na região, com lajes eficientes, certificação LEED e vagas de estacionamento;
- O edifício possui grande porte e no último ano houve redução da taxa de vacância, estando com taxa de ocupação atual em 97%.

3.1.3 Características Gerais

a. Localização

O imóvel possui três acessos independentes, com frente para a Rua do Passeio, Rua Evaristo da Veiga e Rua das Marrecas, bairro Centro, município e estado do Rio de Janeiro. Está situado na quadra delimitada ainda pela Rua Senador Dantas, na área de influência da praça da Cinelândia, onde é possível acessar o Metrô Rio, além da nova linha do VLT – Veículo Leve sobre Trilhos.

O imóvel situa-se na região Cinelândia, nome alusivo à concentração de salas de cinema que existiam pelo entorno do lugar, incluindo o denominado “Cine Palácio”, localizado dentro do Ed. Passeio Corporate, cinema que foi restaurado, voltando ao circuito com o nome de “Teatro Riachuelo”.

Nas proximidades do endereço, situa-se a Avenida Rio Branco, uma das mais importantes da cidade, e diversos pontos de interesse turístico e/ou culturais, como a Praça Passeio Público, a Câmara do Município, o Teatro Municipal, a Biblioteca Nacional e o Museu de Belas Artes.

A região é caracterizada por uma ocupação eminentemente comercial e institucional, representada por prédios comerciais verticalizados e com perfis arquitetônicos entre o moderno e o contemporâneo, além de igrejas e palácios (sedes de órgãos municipais), remanescentes dos tempos do império e de quando a cidade era a Capital Federal.

Todos os serviços públicos estão disponíveis no local: energia elétrica, telefonia, água, esgoto, gás encanado, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

Em relação à malha de transportes, além da estação do Metrô Rio e do VLT que se encontra em frente ao imóvel avaliando, meios de transporte como os trens ferroviários, através da estação Central do Brasil, e as barcas do Terminal da Praça XV, estão próximos ao imóvel.

O acesso da região é facilitado através de diversas conexões entre as vias locais com as principais rodovias de acesso ao município e artérias urbanas de ligação com as Zonas Sul e Norte, bem como ligações com outros pontos da área central da cidade.

Quanto à malha de transportes aéreos, o Aeroporto Santos Dumont, também situado no Centro, localiza-se a cerca de 1,5 km do edifício, operando voos regionais com aeronaves de pequeno e médio porte, além da ponte aérea Rio-São Paulo. O Aeroporto Internacional do Galeão, que opera com voos de maior porte, está disposto à uma distância de aproximadamente 17 km do edifício.

a. Descrição

Terreno

As principais características do terreno são:

- Formato: irregular;
- Topografia: plana e ao nível do logradouro;

- Dimensão de frente: Cerca de 63 metros – Rua das Marrecas;
Cerca de 52 metros – Rua Evaristo da Veiga;
Cerca de 13 metros – Rua do Passeio.
- Área de terreno: 9.141,57 m².

Construções

O Edifício Passeio Corporate é um empreendimento comercial com Certificação LEED Gold, composto por uma ampla área de mall com lojas e estrutura para receber grandes instalações com conveniência e serviços, além de 3 torres corporativas, cada uma composta por 17 pavimentos e 3 níveis de subsolo, que podem operar de maneira independente – 3 setores – ou de maneira unificada, com conexão horizontal entre as edificações. O empreendimento que recebeu “habite-se” em dezembro de 2016, incorpora ainda um teatro, objeto de restauro do antigo Cine Palácio, tombado pelo Patrimônio Histórico Nacional.



IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

As torres possuem core central de circulação e possuem a seguinte composição:

- **Garagens:** 03 subsolos com atendimento a todos os setores do empreendimento;
- **Térreo:** ampla área de circulação comum do empreendimento, com ocupação projetada para operação de *mall* com espaço de lojas, paisagismo, lobby/elevadores de acesso às torres, acesso ao estacionamento, além do teatro;
- **2º e 3º Pavimentos:** espaços de ocupação mista, caracterizado como área de sobreloja, podendo atender perfil de ocupação de varejo e/ou de escritórios;
- **Andar Tipo:** áreas de escritório (3º ao 17º Pavimentos), hall social, circulação, shafts de instalações e elevadores.

Cada setor, ou torre, possui porte individualizado, com o Setor 1 sendo divisível por até 2 conjuntos, o Setor 2 podendo apresentar ocupação de 4 conjuntos e, por fim, o Setor 3 sendo podendo ser dividido em até 3 conjuntos.

Em complemento, o imóvel possui ainda as seguintes principais características construtivas:

- fachada com revestimento em pele de vidro cristal laminado reflexivo Guardian;
- lobby dos três setores com acesso através do mall e da área VIP do estacionamento, apresentando piso, rodapé e soleira de mármore Paraná, vidro branco nas paredes dos elevadores, com madeira em frisos e mármore preto Nero;
- pé direito com 2,50 m do piso ao forro;
- piso para área de escritório com previsão para piso elevado de 12 cm e sobrecarga de 400kgf/m². Para as áreas de lojas tem-se a previsão de sobrecarga de 600 kgf/m² (400 kgf/m² para loja + 200 kgf/m² para jirau);
- sistema de supervisão predial com monitoramento e controle da iluminação das partes comuns, nível dos reservatórios de água, bombas de água potável e de águas servidas e sistema de medição de energia de maneira individualizada por unidade;
- 35 elevadores, sendo 24 com sistema de antecipação de chamadas, que atendem as torres comerciais com capacidade entre 22 e 25 passageiros e 9 que atendem as áreas de subsolo, sobrelojas, teatro e docas com capacidade entre 9 e 15 passageiros
- sistema de Ar-Condicionado Central formado por duas centrais de água gelada (CAG), sendo uma na cobertura do setor 2, para atendimento as torres comerciais, com 5 unidades resfriadoras de água gelada com 550 TR cada, além de 1 unidade resfriadora de água gelada para atendimento no horário noturno, com compressores do tipo parafuso de alta eficiência, com 325 TR cada e a outra localizada no primeiro subsolo do setor 1, com 2 unidades resfriadoras com capacidade de 325 TR cada, para atendimento aos subsolos, térreo e sobrelojas;
- circuito fechado de TV, inclusive nos elevadores, conectado à Central de Segurança e Monitoramento;
- controle de acesso composto por cartões magnéticos, catracas modernas e sensores de porta
- redundância do sistema elétrico com dupla entrada de energia elétrica em média tensão da Concessionária, além de geradores para atendimento as cargas das áreas comuns e privativas em regime de emergência;

Vagas de Estacionamento

O empreendimento soma cerca de 300 vagas de estacionamento, o que representa uma relação de vagas por área de escritório de cerca de 1:250, coeficiente que pode ser considerado baixo para edifícios de Classe A/AAA, onde a relação desejada fica em cerca de 1:30 – 1:50.

No entanto, em se tratando da região do centro do Rio de Janeiro, onde as edificações são antigas e não possuem área para estacionamento de veículos, as áreas de subsolo presentes no empreendimento podem ser consideradas como um diferencial do complexo.

Quadro de Áreas

De acordo com documentação fornecida pelo proprietário, a área locável total do edifício seria de 82.859,35 m², com as seguintes dimensões:

Pavimento/Unidade	Área Locável BOMA (m ²)
Teatro	3.329,28
Lojas	6.477,59
Escritórios	73.052,48
TOTAL	82.859,35

Dessa forma, como instruído, nós confiamos na área fornecida pelo BR Properties, sendo este o valor a ser utilizado em nossas análises para definição de valor da propriedade.

Estado de Conservação

Considerando que o edifício é uma propriedade recém-construída, entendemos que tanto as áreas comuns quanto os andares encontram-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos.

3.1.4 Planejamento Urbano

De acordo com o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, revisto em 2011, o imóvel situa-se em uma **Macrozona de Ocupação Controlada**, onde o adensamento populacional e a intensidade construtiva são limitados, a renovação urbana se dá preferencialmente pela reconstrução ou pela reconversão de edificações existentes, e o crescimento das atividades de comércio e serviços pode ocorrer em locais onde a infraestrutura seja suficiente, respeitadas as áreas predominantemente residenciais.

Seguem alguns parâmetros em relação ao zoneamento do imóvel em estudo:

- Área de Planejamento: **1 (AP-1)**, conforme o Plano Urbanístico Básico do Rio de Janeiro (PUB-Rio);
- Região Administrativa: **2 (RA-2) Centro**.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

3.1.5 Titulação e Dispendios

a. Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula sob o n° 50.046, registrada no 7° Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

A referida certidão, emitida em 28 de Setembro de 2016, tem como objeto o imóvel denominado de “Lote 1 do PAL 48.849” sendo este o lote onde está incorporado o edifício em análise, resultante do remembramento de duas matrículas independentes. Segundo informações retiradas do documento, consta o imóvel em propriedade de OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Contudo, temos ciência da aquisição do edifício pela BR PROPERTIES (e/ou suas SPE) em dezembro de 2016, além da emissão do Habite-se do mesmo edifício, conforme informado publicamente em Fato Relevante pela companhia no mesmo mês.

Para efeito deste trabalho, consideramos o imóvel em propriedade de BR PROPERTIES (e/ou suas SPE), e assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da BR Properties.

b. Dispendios

Não recebemos cópias de duas inscrições municipais referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2022. De acordo com as informações disponibilizadas pelo cliente, os custos operacionais mensais com IPTU e Condomínio estão em torno de R\$ 7,59/m² BOMA R\$ 30,04/m² BOMA, respectivamente.

Assim, para este trabalho, que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

3.1.6 Ocupação Atual

De acordo com informações fornecidas pela BR Properties, seguem abaixo as principais bases contratuais em vigor:

Locatário	Área (m²)	Data de Início	Data de Término	Aluguel Vigente (R\$)	Índice
AS TEATRAL	3.329	15/08/2016	14/02/2037	81.932	IPCA
ATECH	852	21/09/2020	20/09/2030	74.758	IPCA
BPMC	90	01/04/2018	31/03/2028	6.080	IPCA
BUREAU VERITAS	576	15/11/2021	14/11/2028	43.234	IPCA
CACAU SHOW	30	15/11/2018	14/11/2023	5.770	IGPM
CAIXA	10.426	30/11/2018	29/11/2033	1.173.748	IGPM
CAIXA	1.729	20/05/2019	29/11/2033	194.609	IGPM
CAIXA	1.729	21/05/2019	29/11/2033	194.657	IGPM
CAIXA	1.730	22/05/2019	29/11/2033	194.702	IGPM
CAIXA	2.280	05/06/2019	29/11/2033	258.288	IGPM
CAIXA	1.730	07/06/2019	29/11/2033	194.777	IGPM
CAIXA	1.731	12/06/2019	29/11/2033	194.814	IGPM
CAIXA	1.731	17/06/2019	29/11/2033	194.870	IGPM
CAIXA	1.730	28/06/2019	29/11/2033	194.807	IGPM
CAIXA	1.765	29/07/2019	29/11/2033	198.714	IGPM

CAIXA	190	05/05/2020	04/05/2035	20.628	IGPM
CAIXA	1.152	15/07/2020	14/07/2035	168.618	IGPM
CELEO	1.718	01/01/2019	31/12/2028	197.719	IPCA
CELEO	379	01/12/2020	30/11/2025	31.468	IPCA
CLARKE MODET	929	01/05/2021	30/04/2026	77.769	IGPM
EDITORA ROCCO	473	01/08/2019	31/12/2024	64.383	IPCA
ELECNOR	2.097	01/01/2019	31/12/2028	241.325	IGPM
IHS	725	29/12/2017	28/12/2022	95.059	IGPM
KPMG	2.097	30/01/2017	29/01/2027	310.688	IGPM
NOTRE DAME	2.566	01/07/2017	30/06/2027	346.502	IPCF
PETRONECT	513	15/03/2019	14/03/2024	62.238	IGPM
PGS	520	01/08/2018	31/07/2023	82.810	IGPM
RADIX	2.097	01/02/2019	31/01/2024	193.515	IGPM
REGUS	2.097	13/12/2017	19/10/2027	410.508	IGPM
REGUS	2.227	01/06/2018	31/05/2028	400.193	IGPM
SBM	2.097	01/02/2017	31/01/2027	251.009	IPCA
SBM	931	15/04/2019	14/04/2024	123.263	IPCA
SBM	379	01/03/2021	31/01/2027	36.661	IPCA
SBM	480	01/09/2021	31/01/2027	43.630	IPCA
SMART FIT	1.185	19/06/2019	18/06/2029	114.694	IPCA
STONE	10.018	01/07/2019	30/06/2029	733.247	IPCA
STONE	926	01/03/2020	30/06/2029	67.316	IPCA
STONE	926	01/05/2020	30/06/2029	67.335	IPCA
STONE	2.804	01/11/2020	30/06/2029	209.273	IPCA
STONE	3.885	01/01/2021	30/06/2029	284.376	IPCA
STONE	2.709	01/08/2021	30/06/2029	196.962	IPCA
WOOD	1.387	01/03/2020	28/02/2030	161.987	IGPM
WORLEY	929	10/12/2019	09/12/2024	122.782	IGPM

Nota: Não recebemos cópia do contrato de locação nem de qualquer aditivo contratual referente ao imóvel em análise, sendo que nos baseamos nas informações recebidas da contratante.

3.1.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor

Oferta x Demanda

A região do Centro corresponde a primeira e mais tradicional ocupação comercial da cidade, contando com boa parte dos edifícios antigos e obsoletos da cidade. A sua localização centralizada e com ótima infraestrutura urbana e transporte público, resulta em uma demanda ativa a preços mais atrativos em relação às demais regiões da cidade.

A demanda local por espaços de escritórios é formada por órgãos públicos, corporações, "back-office" e instituições financeiras (para maiores espaços), e em sua grande maioria por profissionais liberais e empresas de pequeno e médio porte em geral (salas comerciais).

Preços Praticados

A pesquisa revelou evidências de mercado para locação com valores entre R\$ 80/m² e R\$ 113/m² locáveis por mês.

Fatores-chave de Valoração

- O imóvel é bem servido pela malha de transportes públicos e infraestrutura comercial, com boa visibilidade perante o fluxo de pessoas que circulam pela área;
- O leiaute construtivo é flexível permite a subdivisão dos andares tipo para diversos ocupantes, podendo atender empresas de médio e grande porte em geral;
- As características construtivas de alto padrão e as especificações técnicas de qualidade, inclusive com vagas de estacionamento e certificação LEED, conferem boa atratividade/liquidez para ocupação de as grandes empresas nacionais e multinacionais do país.
- Trata-se de edifício novo que passou por rápido período de absorção, apresentando atualmente 97% de taxa de ocupação.
- O mercado de escritórios passa por um momento de estagnação de demanda decorrente das incertezas causadas pela pandemia de Covid-19. Embora a boa resiliência do setor com a prática de diferimentos, descontos e devoluções pontuais, observa-se a redução da velocidade das negociações e da absorção dos espaços, podendo impactar diretamente os imóveis vagos a curto e médio prazo.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Principais premissas do fluxo de caixa projetado:	
Área Bruta Locável*:	82.859,37 m ²
Receita Atual Mensal:	R\$ 8.324.530
Receita Potencial Mensal:	R\$ 8.285.937 (R\$ 100/m ²)
Crescimento Médio da Receita Potencial:	3;4;5;5;5;3;2;1;1;1% a.a.
Taxa de Desconto (Atratividade):	9,00% - 10,00% a.a.
Taxa de Capitalização (Perpetuidade):	7,25% - 8,25% a.a.

*Área de escritórios e loja.

A seguir, a tabela da sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Análise de Sensibilidade

Discount Rate	Perpetuity		
	7,25%	7,75%	8,25%
9,00%	R\$1.273.648.227	R\$1.230.701.539	R\$1.192.960.510
9,50%	R\$1.230.220.321	R\$1.189.194.860	R\$1.153.142.183
10,00%	R\$1.188.718.389	R\$1.149.520.037	R\$1.115.073.001

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 1.115.100.000 a R\$ 1.273.600.000

3.1.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 01 de Outubro de 2022, estava em torno de **R\$ 1.189.200.000** (Um Bilhão, Cento e Oitenta e Nove Milhões e Duzentos Mil Reais).

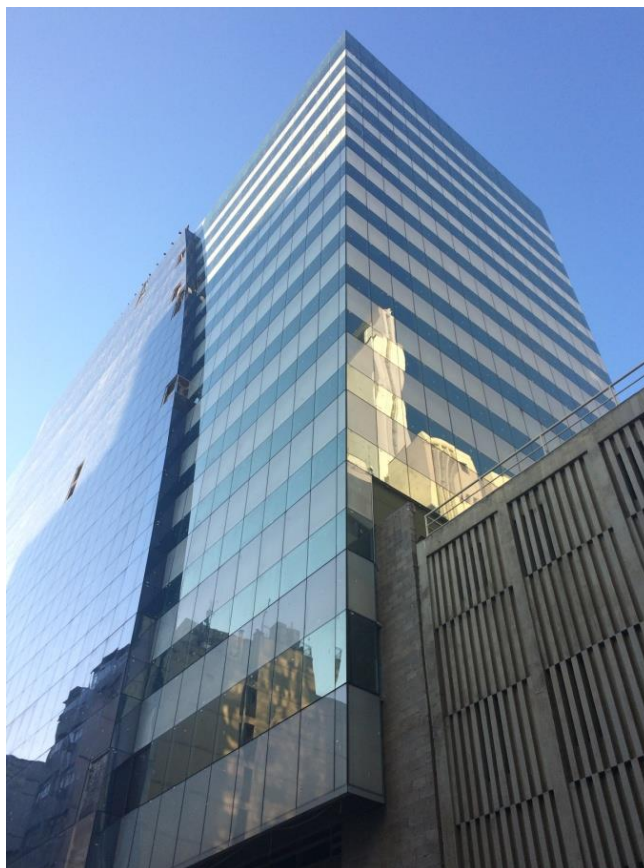
A

**PLANTAS DE
LOCALIZAÇÃO E
SITUAÇÃO**

B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



FACHADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO



FACHADA DO EDIFÍCIO PARA A RUA DO PASSEIO – ENTRADA PELO TEATRO RIACHUELO



HALL DOS ELEVADORES



HALL DE CIRCULAÇÃO NO TÉRREO



HALL DE CIRCULAÇÃO DO MALL



ÁREA DE ESCRITÓRIOS



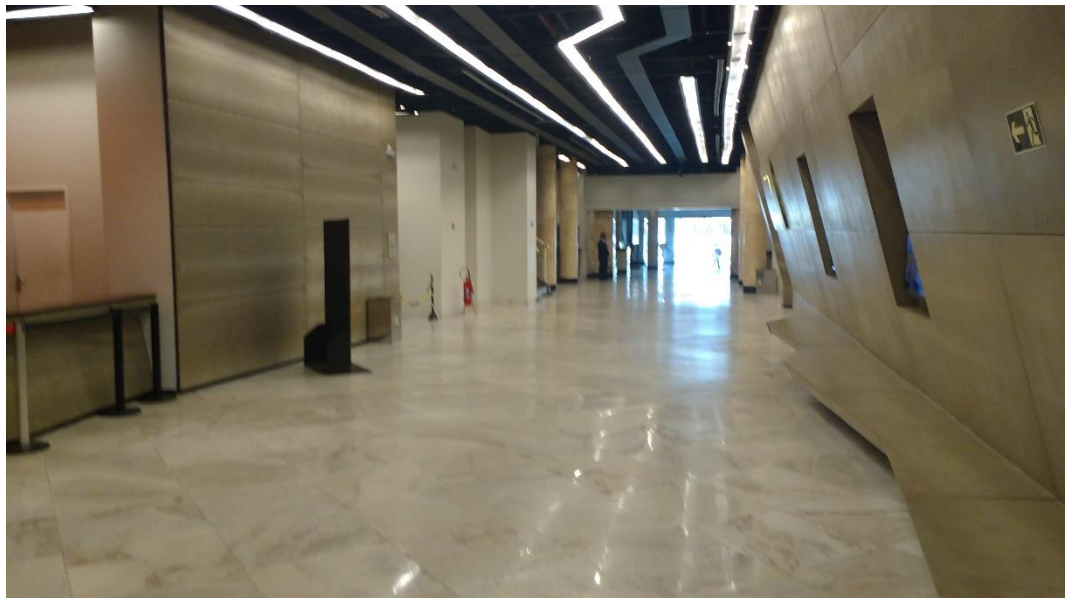
ÁREA DE ESCRITÓRIOS



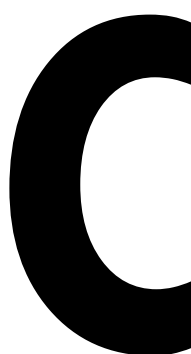
TEATRO RIACHUELO



ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO



ACESSO AO HALL PELO TEATRO



EVIDÊNCIAS DE MERCADO

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Passeio Corporate - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS					HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Oferta/ Transação	Data	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1	TORRE ALMIRANTE - HINES	AV. ALMIRANTE BARROSO, 81	Transação	ago/22	105	1,00	0,95	0,90	90
2	TORRE PRIMEIRO DE MARÇO	RUA PRIMEIRO DE MARÇO, 45	Oferta	set/22	80	0,90	1,05	1,10	83
3	VISCONDE DE INHAÚMA CORPORATE	RUA VISCONDE DE INHAÚMA, 83	Oferta	set/22	101	0,90	0,90	1,00	82
4	VISTA MAUÁ	RUA SÃO BENTO, 18	Transação	set/22	110	1,00	0,90	0,90	89
5	VISTA MAUÁ	RUA SÃO BENTO, 19	Transação	set/22	110	1,00	0,90	0,90	89
6	FRANCISCO SERRADOR	PÇA. MAHATMA GANDHI, 14	Oferta	set/22	96	0,90	1,05	1,15	104
7	AQWA CORPORATE	VIA BINÁRIO DO PORTO	Oferta	set/22	100	0,90	1,20	0,85	92
8	VISTA GUANABARA	AV. VENEZUELA X BARÃO DE TEFÉ	Oferta	set/22	113	0,90	1,10	0,90	101
					102	91			

*Pesquisa CBRE (21) 2534-4345

Passeio Corporate

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média	(R\$/m²)	91	Média Saneada	(R\$/m²)	91
Limite Inferior	- 30%	64	Limite Inferior	- 10%	82
Limite Superior	+ 30%	118	Limite Superior	+ 10%	100

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m²)	90
Área da Situação	(m²)	82.859

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 7.457.300	90 /m² por mês
Limite Inferior	R\$ 6.711.600	81 /m² por mês
Limite Superior	R\$ 8.203.000	99 /m² por mês

D

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 set-2023	Year 2 set-2024	Year 3 set-2025	Year 4 set-2026	Year 5 set-2027	Year 6 set-2028	Year 7 set-2029	Year 8 set-2030	Year 9 set-2031	Year 10 set-2032	Year 11 set-2033
Rental Revenue											
Potential Base Rent	102.142.536	99.551.170	97.026.608	99.302.704	101.837.705	106.711.756	111.484.527	113.455.104	114.966.820	116.453.512	117.777.408
Absorption & Turnover Vacancy	-1.083.385	-363.433	-145.870	-141.526	-864.045	-1.014.572	-3.620.590	-373.992	-226.208	-921.434	-970.518
Free Rent	-2.738.914	-9.093.467	-9.105.300	-2.438.417	-325.693	-8.887.893	-12.213.350	-2.347.502	-78.907	-281.077	-295.274
Scheduled Base Rent	98.320.237	90.094.270	87.775.439	96.722.762	100.647.968	96.809.292	95.650.587	110.733.610	114.661.705	115.251.001	116.511.617
Total Rental Revenue	98.320.237	90.094.270	87.775.439	96.722.762	100.647.968	96.809.292	95.650.587	110.733.610	114.661.705	115.251.001	116.511.617
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	36.888.466	37.281.832	37.363.209	37.366.749	37.127.031	37.088.106	36.272.389	37.299.240	37.346.064	37.134.043	37.120.601
Total Other Tenant Revenue	36.888.466	37.281.832	37.363.209	37.366.749	37.127.031	37.088.106	36.272.389	37.299.240	37.346.064	37.134.043	37.120.601
Total Tenant Revenue	135.208.703	127.376.102	125.138.647	134.089.510	137.774.998	133.897.398	131.922.977	148.032.850	152.007.769	152.385.044	153.632.217
Other Revenue											
Depósitos	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780
Total Other Revenue	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780
Potential Gross Revenue	135.242.483	127.409.882	125.172.427	134.123.290	137.808.778	133.931.178	131.956.757	148.066.630	152.041.549	152.418.824	153.665.997
Vacancy & Credit Loss											
Vacancy Allowance	-1.455.315	-1.906.054	-2.052.162	-2.280.082	-2.097.082	-1.518.417	-1.526.869	-2.403.698	-2.645.989	-2.400.072	-1.997.876
Total Vacancy & Credit Loss	-1.455.315	-1.906.054	-2.052.162	-2.280.082	-2.097.082	-1.518.417	-1.526.869	-2.403.698	-2.645.989	-2.400.072	-1.997.876
Effective Gross Revenue	133.787.168	125.503.828	123.120.265	131.843.209	135.711.696	132.412.761	130.429.888	145.662.932	149.395.560	150.018.752	151.668.122
Operating Expenses											
IPTU	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831
Condomínio	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146
Total Operating Expenses	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977
Net Operating Income	96.371.191	88.087.851	85.704.288	94.427.232	98.295.719	94.996.784	93.013.911	108.246.955	111.979.583	112.602.775	114.252.145
Leasing Costs											
Leasing Commissions	422.665	218.536	87.522	84.915	514.349	556.378	2.221.194	201.760	157.814	562.155	590.548
Total Leasing Costs	422.665	218.536	87.522	84.915	514.349	556.378	2.221.194	201.760	157.814	562.155	590.548
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	1.474.804	1.351.414	1.316.632	1.450.841	1.509.720	1.452.139	1.434.759	1.661.004	1.719.926	1.728.765	1.747.674
Total Capital Expenditures	1.474.804	1.351.414	1.316.632	1.450.841	1.509.720	1.452.139	1.434.759	1.661.004	1.719.926	1.728.765	1.747.674
Total Leasing & Capital Costs	1.897.468	1.569.950	1.404.154	1.535.757	2.024.069	2.008.517	3.655.953	1.862.764	1.877.739	2.290.920	2.338.222
Cash Flow Before Debt Service	94.473.722	86.517.902	84.300.134	92.891.475	96.271.651	92.988.267	89.357.958	106.384.191	110.101.844	110.311.855	111.913.922
Cash Flow Available for Distribution	94.473.722	86.517.902	84.300.134	92.891.475	96.271.651	92.988.267	89.357.958	106.384.191	110.101.844	110.311.855	111.913.922

3.2 CVRD ÁGUAS CLARAS – BLOCO IV



Objeto	CVRD Águas Claras – Bloco IV
Tipo	Escritório;
Área	8.932,00 m² privativos;
Endereço	Avenida de Ligação, 1809 – Nova Lima/MG;
Data de Valoração	01 de outubro de 2022.

3.2.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado para 100% de Participação no Imóvel:	R\$ 44.870.000,00 (Quarenta e Quatro Milhões, Oitocentos e Setenta Mil Reais)
--	--

3.2.2 Comentários

- Trata-se de um edifício incorporado em formato *Built-to-Suit* para atender o centro operacional do atual ocupante do imóvel, uma das maiores empresas do país;
- A localização do imóvel ao Vale do Sereno, região metropolitana de Belo Horizonte, corresponde a um centro comercial de recente desenvolvimento. Apesar da boa visibilidade em relação ao logradouro, fácil acesso e interligação aos principais pólos de escritórios e comerciais da RMBH, o imóvel insere-se em uma região carente de infraestrutura local em termos de comércio e serviços;
- O imóvel em estudo faz parte de um complexo empresarial monousuário com outros blocos/edifícios, e possui especificações construtivas e técnicas de melhor qualidade em relação aos edifícios do complexo, e também a maior parte dos edifícios de escritórios da RMBH;
- O contrato de locação vigente é atípico com vencimento em abril de 2025.

3.2.3 Características Gerais

a. Localização

O imóvel está localizado na Avenida de Ligação, nº 1809, mina de Águas Claras, município de Nova Lima, estado de Minas Gerais. Está situado na região sul da grande Belo Horizonte, na atual sede da Companhia Vale do Rio Doce.

Como referência, o imóvel está a:

- 3 km da Casa Fiat de Cultura;
- 3 km da Fundação Torino;
- 4 km do Hospital Vila da Serra;
- 5 km do BH Shopping;
- 5 km da Avenida Raja Gabaglia;
- 6 km da Rodovia MG-30;
- 8 km do Anel Rodoviário;
- 13 km do Centro de Belo Horizonte;

A região do imóvel é periférica ao centro da cidade de Belo Horizonte, estando a sudeste da Capital. Seu entorno apresenta ocupação predominantemente residencial com construções de médio e alto padrão. No mais, observam-se um crescente número de lançamentos de empreendimentos residenciais, comerciais e corporativos de padrão médio/alto nos últimos anos na região.

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal. A Avenida de Ligação possui duas faixas de rolamento em duplo sentido, com cerca de 8 metros de largura.

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui acesso único e exclusivo pela Avenida de Ligação, a qual interliga a região Sul de Belo Horizonte e o bairro Belvedere ao empreendimento. Entre as demais vias de fluxo rápido circunvizinhas ao imóvel, destacam-se as avenidas Nossa Senhora do Carmo e Raja Gabaglia, eixos de ligação de Belo Horizonte às demais regiões da cidade, além da Rodovia MG-030 que faz a ligação da Capital com o centro de Nova Lima.

Em termos de transporte público, a Avenida de Ligação possui pontos de ônibus distribuídos ao longo de sua extensão, os quais correspondem a linhas intermunicipais entre Belo Horizonte e as demais cidades vizinhas que compõem a Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto Internacional de Confins, no município de Confins/MG, está localizado a cerca de 50 km a norte do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais. Já o Aeroporto da Pampulha está localizado a cerca de 20 km a norte, operando com aeronaves de pequeno e médio porte e funcionando com voos domésticos.

b. Descrição

Terreno

O imóvel avaliando insere-se em uma área de terreno designada pela antiga mina de Águas Claras, formada por uma poligonal irregular, com topografia e superfície seca, e que, encerra uma área de terreno de 20.216,83 m².

O terreno foi desmembrado de uma área de 2.003,65 ha, em que constam servidões de passagem para a via pavimentada de acesso ao imóvel.

Construções

O imóvel em estudo é o mais novo prédio complexo empresarial monousuário integrado com outros 3 blocos/edifícios, em propriedade do atual inquilino do Edifício Águas Claras. Por este motivo, também é denominado Prédio IV do Complexo Vale do Rio Doce – Águas Claras.

O imóvel corresponde a um edifício comercial de escritórios construído pela WTORRE Empreendimentos em 2010, composto por um bloco único de 8 pavimentos em formato retangular, os quais possuem a seguinte composição:

- 1º Pavimento: no nível do solo, possui estacionamento, hall de acesso, áreas técnicas, subestação e reservatórios;
- 2º Pavimento: estacionamento, hall de acesso, depósitos, telecomunicações, servidores e áreas técnicas;
- 3º Pavimento: estacionamento, hall de acesso, vestiários e refeitório para funcionários de administração predial, além de áreas técnicas;
- 4º Pavimento (Pilotis): recepção e hall de acesso para os demais andares e jardim externo, inclui também escritórios, auditório, restaurante, áreas técnicas e sanitários;
- Pavimentos Tipo (do 5º ao 7º Pavimento): escritórios, hall de acesso, áreas técnicas e sanitários;
- 8º Pavimento: escritórios, hall de acesso, áreas técnicas, sanitários e jardim externo.

Atualmente o edifício abriga cerca de 750 pessoas/dia.

Em relação às características construtivas, trata-se de um imóvel de alto padrão construtivo, erguido em estrutura de concreto armado, cobertura em laje impermeabilizada, fachada principal composta por painéis de ACM (Aluminium Composite Material) e vidros laminados com esquadrias em perfis de alumínio.

O edifício possui layout construtivo eficiente, com lajes em formato praticamente retangular com prismas de iluminação laterais e core central de serviços e circulação.

Os andares de escritório constituem unidades exclusivas dos pavimentos, sendo possível a subdivisão em até dois conjuntos por andar. As colunas na área de carpete estão em sua maioria dispostas próximas das extremidades, com pouca incidência na área de carpete dos andares-tipo.

O edifício recebeu do USGBC (U.S. Green Building Council, EUA) a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na categoria Silver. Sendo certificado como um Green Building, o empreendimento conta com alto desempenho ambiental, com características de redução do consumo de energia e dos custos operacionais, minimização do uso de recursos ambientais não renováveis, maior qualidade do ar interno dos edifícios, e maior qualidade de vida e a saúde de seus usuários através da busca pela qualidade do ambiente construído.

Dentre as características de sustentabilidade do edifício, pode-se destacar a presença de sistema de tratamento de efluentes, captação e reaproveitamento de água da chuva, cobertura verde e coleta seletiva de lixo.

Quanto à circulação vertical, esta se dá por meio de escadas rolantes, um elevador que atendem aos níveis de estacionamento até a recepção, localizada no 4º pavimento (pilotis), a partir deste nível a distribuição aos andares acontece por 4 elevadores (para 12 pessoas). Além disso o edifício possui escadas de emergência conectando todos os andares, atendendo a legislação vigente.

O edifício conta geradores com capacidade de 100% da carga instalada, inclusive ar-condicionado, instalações elétricas e de telecomunicações. O sistema de ar-condicionado é configurado por sistema central de água gelada, com 2 unidades resfriadoras e equipamentos auxiliares.

O sistema de combate a incêndio apresenta dois reservatórios de água – um subterrâneo e outro elevado, com capacidade de 25 m³ cada – além de hidrantes, extintores, antecâmaras com portas corta-fogo e alarmes de incêndio.

O sistema de monitoramento do prédio é 100% automatizado (central de controle, controle de acesso, ar-condicionado, segurança, utilização de recursos naturais).

O imóvel possui 212 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área privativa de 1:52, considerada aceitável para os padrões do mercado local.

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas fornecidas pelo cliente. Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

Unidade	Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Área Privativa (m ²)
CVRD Águas Claras - Prédio IV	20.216,83	16.197	8.932

Fonte: BR PROPERTIES (Contrato de Locação)

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando reparos emergenciais. Estimou-se a idade aparente do imóvel em torno de 9 anos.

3.2.4 Planejamento Urbano

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

Conforme requerimento datado de 19/05/2009 e certidão expedida em 11/02/2009 pela prefeitura municipal de Nova Lima, o imóvel situa-se no lugar denominado “Fazenda do Rodrigo e fazenda Morro”, encontra-se inserido na Macro Zona de Expansão Urbana de Nova Lima, zona tal com parâmetros urbanísticos pré-estabelecidos pertencentes a Zona de Adensamento Especial (ADE), atualmente em processo de aprovação.

Visto que o edifício encontra-se construído, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

3.2.5 Titulação e Dispendios

a. Titulação

Recebemos cópias da certidão de matrícula do imóvel. Segundo o documento emitido em 21/01/2014, o imóvel encontra-se registrado no Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG sob matrícula número 36.532 e está em propriedade de BRPR 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. O imóvel faz parte de uma área total de 2.003,65 ha, em que constam servidões de passagem.

Para efeito deste trabalho, consideramos o imóvel em propriedade de BR PROPERTIES (e/ou suas SPE), e assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da BR Properties.

b. Dispendios

Recebemos cópia da guia de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2021, na qual consta o imóvel cadastrado na Prefeitura de Nova Lima/MG sob inscrição fiscal nº 17/01/001/0040-002, quadra 00000/0, lote 0000, ao contribuinte WTORRE CVAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Segundo as informações disponibilizadas, o imóvel é isento de IPTU e o custo médio com outras taxas estão em torno de R\$ 15,00/m² privativo por mês.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

3.2.6 Ocupação Atual

De acordo com as informações fornecidas pela BR PROPERTIES, o imóvel em questão encontra-se totalmente ocupado, alugado sob um contrato de locação atípico formato *Built-to-Suit*. Destacamos na tabela a seguir as principais informações observadas no contrato.

Instrumento Particular Atípico de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação	
Locador (a):	WTorre CVAC Empreendimentos Imobiliários S/A.;
Locatário (a):	Vale – Companhia Vale do Rio Doce;
Área Locável:	8.932,00 m²;
Descrição do imóvel construído:	Edifício de escritórios incorporado para instalação da sede da Vale – Companhia Vale do Rio Doce, compreendendo 3 pavimentos de estacionamento, térreo, 3 pavimentos tipo e uma cobertura – situado à Avenida de Ligação 1.809 – Certidão de matrícula do imóvel sob o nº 36.532, Inscrição Cadastral 17/01/001/0040-002;
Data da emissão do Contrato:	08/01/2008;
Data do Certificado de Aceitação Provisório do imóvel:	20/04/2010;
Data do Certificado de Aceitação Definitivo do imóvel:	02/09/2010;
Prazo de vigência da locação:	15 anos, contados a partir de 20/04/2010;
Prorrogação contratual:	Findo o prazo estabelecido acima, o contrato poderá ser prorrogado por sucessivos períodos de 05 anos, salvo aviso com antecedência de 180 dias antes do término avençado;
Valor do aluguel vigente:	R\$ 696.292 por mês (R\$ 78/m² por mês);
Periodicidade de reajuste:	Anual;
Índice de reajuste:	IPC-A;
Ajuste adicional:	O valor locativo unitário à época da entrega do imóvel, será atualizado pela variação acumulada dos índices previstos nesta cláusula, que vigorará a partir da assinatura do presente contrato;
Revisão de aluguel:	Durante o período de vigência do contrato, o valor aluguel não estará sujeito à revisões judiciais com base no mercado;
Da rescisão por parte da locatária:	Possibilidade de rescisão somente por falência do locatário ou inadimplência da locadora que não seja sanada em até 60 dias a partir do vencimento da obrigação não cumprida;
Da indenização à locadora em caso de rescisão:	Em caso de rompimento do contrato por parte da locatária, esta deverá pagar à locadora, à título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao aluguel do restante do tempo de vigência do contrato;
Das sublocações:	Obriga-se o locatário a não transferência deste contrato, nem sublocação ou empréstimo do imóvel, no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito da Locadora, salvo à empresas do mesmo grupo econômico ou controladas direta ou indiretamente pela locatária.

Observação: Também recebemos cópia do 1º e do 2º Aditivo a Instrumento Particular Atípico de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, datados de 20/01/2009 e 20/04/2009, respectivamente, os quais complementam o contrato e também foram considerados neste trabalho.

3.2.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor

Oferta x Demanda

O imóvel está inserido em uma região não tradicional de escritórios da RMBH, a região Nova Lima, que concentra uma menor parte (menos de 10%) do estoque de escritórios monitorados da cidade.

A vacância na região tem se mantido estabilizada em torno de 20% ao longo dos últimos anos, sendo que a região de Nova Lima registrou pouco volume de movimentação nos últimos anos estabilizando a vacância próxima de 20%.

Preços Praticados

Da pesquisa realizada, escritórios de alto padrão inseridos na região de Nova Lima apresentaram preços entre R\$ 29/m² a R\$ 88/m² (por mês).

Fatores-chave de Valoração

- O imóvel está inserido em um complexo empresarial sede operacional de uma das maiores empresas do país, a Vale do Rio Doce. Os prédios vizinhos imediatos são mais antigos e obsoletos, de propriedade e ocupação do atual inquilino do edifício;
- A localização do imóvel ao Vale do Sereno, região metropolitana de Belo Horizonte, corresponde a um centro comercial de recente desenvolvimento. Apesar da boa visibilidade em relação ao logradouro, fácil acesso e interligação aos principais pólos de escritórios e comerciais da RMBH, o imóvel insere-se em uma região carente de infraestrutura local em termos de comércio e serviços;
- A região de Nova Lima concentra uma menor parte do estoque de escritórios monitorados da cidade, porém praticamente interligada a região do nobre Belvedere, Santa Lúcia e Serra;
- Embora a boa visibilidade em relação ao logradouro e fácil acesso, o imóvel insere-se em uma região carente de infraestrutura local em termos de comércio e serviços;
- Trata-se de um edifício incorporado em formato *Built-to-Suit* para atender o centro operacional do atual ocupante do imóvel, uma das maiores empresas do país;
- O edifício possui especificações técnicas e construtivas de alto padrão, sendo um dos melhores edifícios da RMBH. O edifício é novo e encontra-se em bom estado de conservação. O seu leiaute construtivo é eficiente e flexível, com possibilidade de subdivisão em até dois ocupantes por andar, além de boa disponibilidade de vagas de estacionamento se comparado ao mercado de escritórios local;

- O contrato de locação vigente é atípico e possui data de término em abril de 2025.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

A seguir, as principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Bruta Locável:	8.932,00 m ² privativos;
Receita de Aluguel Atual Mensal:	R\$ 743.356 (R\$ 83/m ²);
Receita Potencial de Locação – Ano 1*:	R\$ 45,00/m ² por mês;
Crescimento Médio da Receita Potencial	0,50% a.a.;
Taxa de Desconto (Atratividade)	10,50% - 11,50% a.a.;
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	9,00% - 10,00% a.a.

*A receita potencial de locação foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o FLUXO DE CAIXA PROJETADO estão anexados ao Apêndice C do presente relatório.

A seguir, a tabela com a análise sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Análise de Sensibilidade

Discount Rate	Perpetuity		
	9,00%	9,50%	10,00%
10,50%	R\$47.263.776	R\$46.193.027	R\$45.229.352
11,00%	R\$45.891.052	R\$44.867.568	R\$43.946.434
11,50%	R\$44.577.657	R\$43.599.155	R\$42.718.503

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 42.720.000 a R\$ 47.260.000

O fluxo de caixa projetado é apresentado no Apêndice D deste relatório do imóvel em estudo.

3.2.8 Valoração

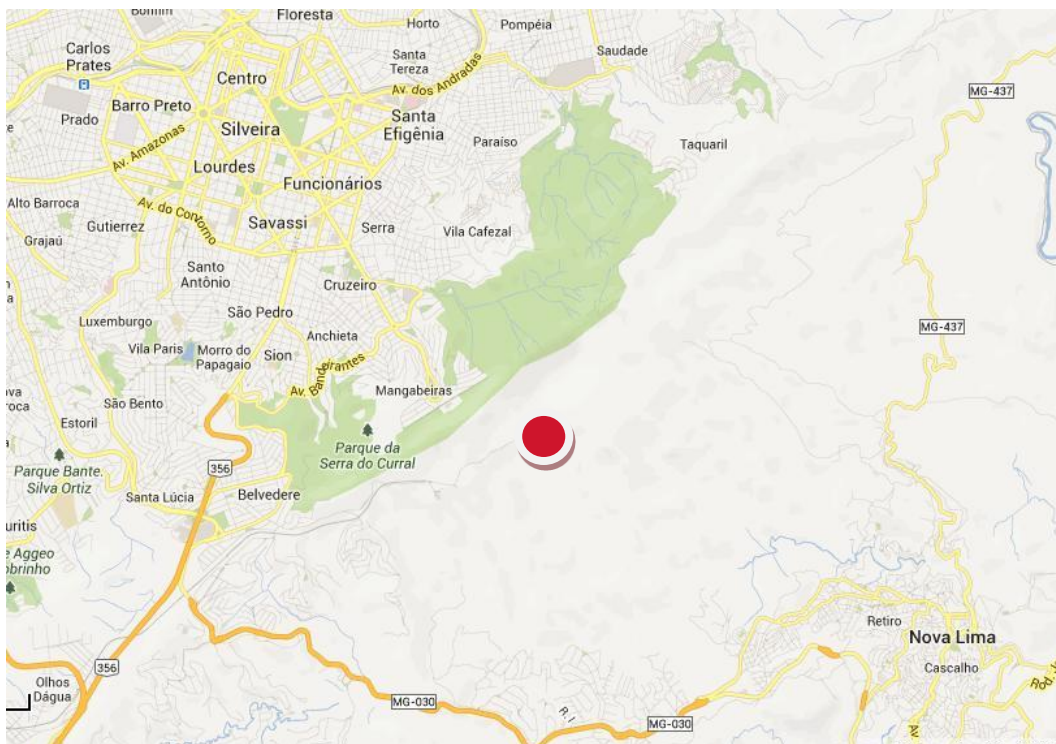
a. Opinião de Valor – Valor de Mercado

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para participação de 100% do imóvel em questão, na data de 1º de outubro de 2022, estava em torno de **R\$ 44.870.000,00** (Quarenta e Quatro Milhões, Oitocentos e Setenta Mil Reais).

A

**PLANTAS DE
LOCALIZAÇÃO E
SITUAÇÃO**

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

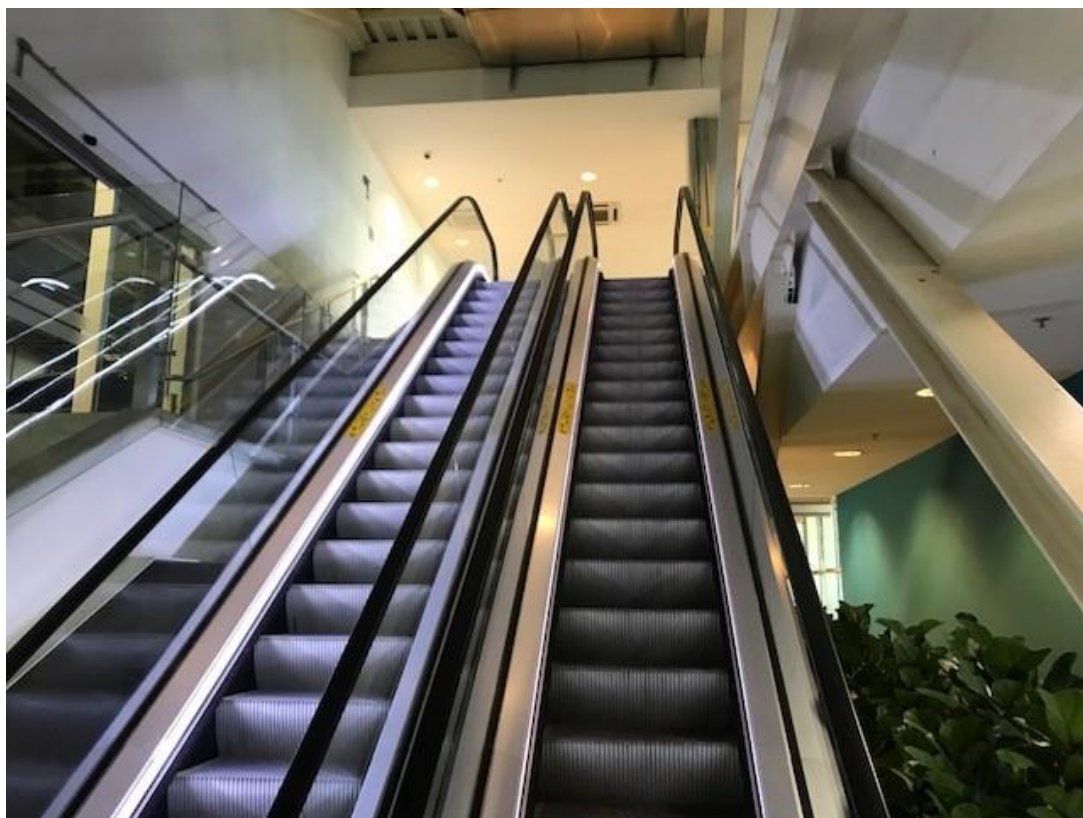
B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



FACHADA E ACESSO AO EDIFÍCIO (PRÉDIO IV)



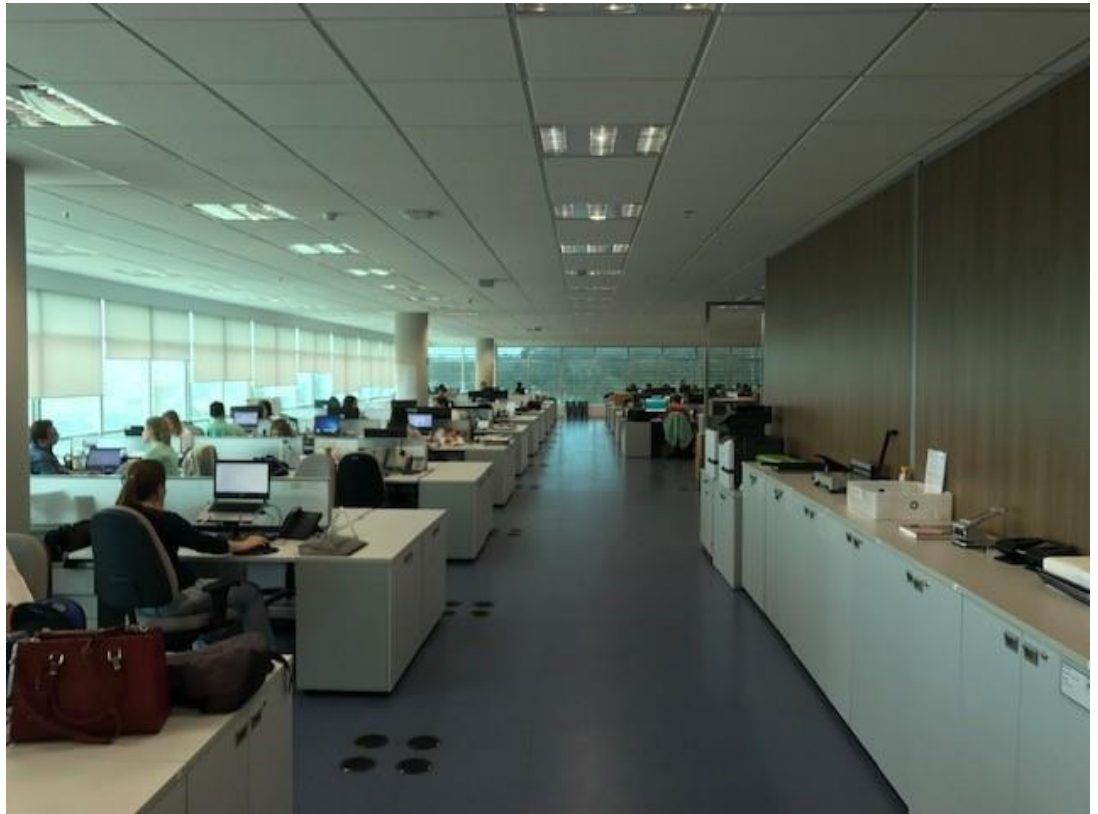
ESCADA DE ACESSO À RECEPÇÃO



HALL ELEVADORES



RECEPÇÃO ANDARES



ÁREA DE ESCRITÓRIOS – ANDAR TIPO



COPA – ANDAR TIPO



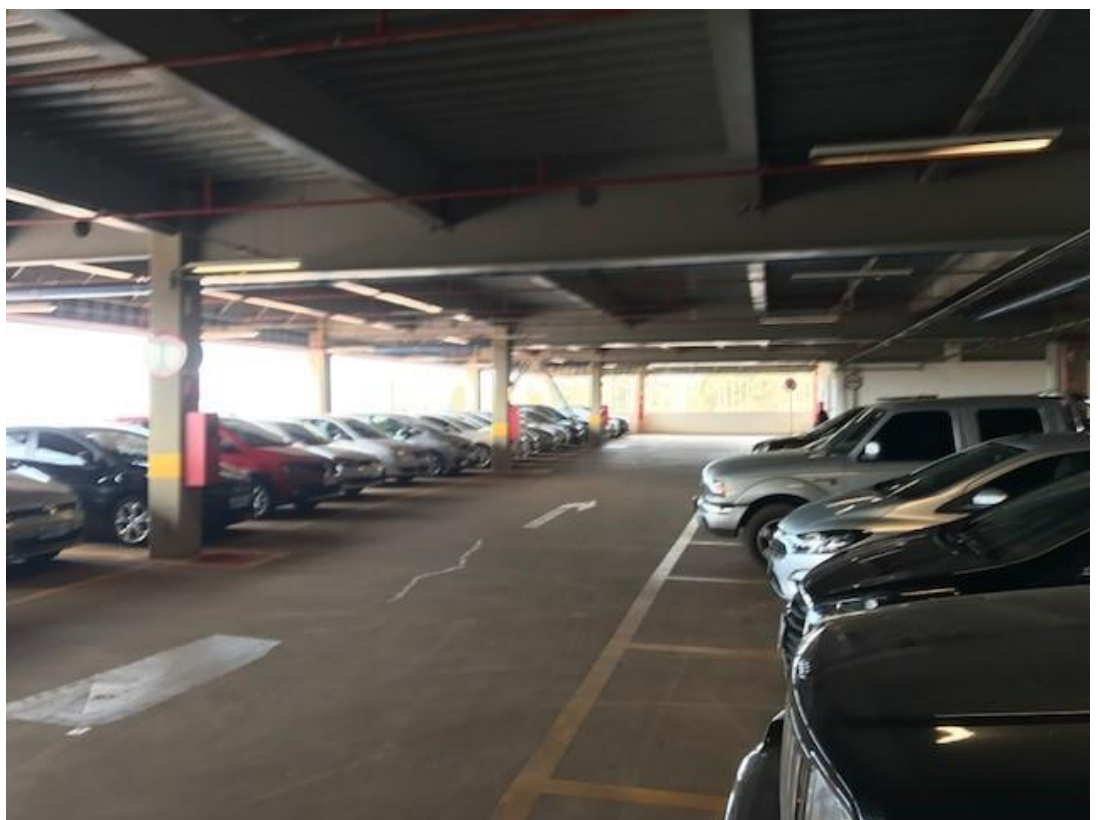
BANHEIROS – ANDAR TIPO



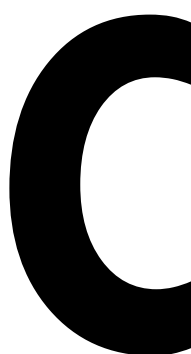
RESTAURANTE



ÁREA DE CONVIVÊNCIA



ESTACIONAMENTO COBERTO



EVIDÊNCIAS DE MERCADO

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

CRVD Águas Claras - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS					HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Ref.	Logradouro	Município	UF	Data	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1	ALAMEDA OSCAR NIEMEYER, 400	Nova Lima	MG	set/22	59	0,90	0,80	1,00	43
2	RUA DA PAISAGEM, 200	Nova Lima	MG	set/22	29	0,90	0,90	1,20	28
3	RUA DA PAISAGEM, 240	Nova Lima	MG	set/22	30	0,90	0,90	1,10	27
4	RUA SENADOR MILTON CAMPOS	Nova Lima	MG	set/22	74	0,90	0,80	0,90	48
5	RUA DA PAISAGEM, 480	Nova Lima	MG	set/22	88	0,90	0,90	0,80	57
6	ALAMEDA OSCAR NIEMEYER, 300	Nova Lima	MG	set/22	53	0,90	0,80	1,00	38
7	ALAMEDA DO MORRO, 614	Nova Lima	MG	set/22	75	0,90	0,80	1,00	54
					58	42			

CRVD Águas Claras

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média	(R\$/m²)	42	Média Saneada	(R\$/m²)	46
Limite Inferior	- 30%	29,50544969	Limite Inferior	- 10%	41
Limite Superior	+ 30%	55	Limite Superior	+ 10%	50

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m²)	45
Área da Situação	(m²)	8.932

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 401.900	45 /m² por mês
Limite Inferior	R\$ 361.700	40 /m² por mês
Limite Superior	R\$ 442.100	49 /m² por mês

D

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
For the Years Ending	set-2023	set-2024	set-2025	set-2026	set-2027	set-2028	set-2029	set-2030	set-2031	set-2032	set-2033
Rental Revenue											
Potential Base Rent	8.920.272	8.920.272	7.224.205	4.823.280	3.500.897	4.074.955	4.853.109	4.965.193	4.969.430	4.969.430	4.969.430
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	-1.996.734	-4.823.280	-415.338	0	0	0	0	0	0
Free Rent	0	0	0	0	-3.085.559	-292.789	0	0	0	0	0
Scheduled Base Rent	8.920.272	8.920.272	5.227.471	0	0	3.782.165	4.853.109	4.965.193	4.969.430	4.969.430	4.969.430
Total Rental Revenue	8.920.272	8.920.272	5.227.471	0	0	3.782.165	4.853.109	4.965.193	4.969.430	4.969.430	4.969.430
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	2.143.680	2.143.680	1.256.243	0	1.959.085	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680
Total Other Tenant Revenue	2.143.680	2.143.680	1.256.243	0	1.959.085	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680
Total Tenant Revenue	11.063.952	11.063.952	6.483.714	0	1.959.085	5.925.845	6.996.789	7.108.873	7.113.110	7.113.110	7.113.110
Potential Gross Revenue	11.063.952	11.063.952	6.483.714	0	1.959.085	5.925.845	6.996.789	7.108.873	7.113.110	7.113.110	7.113.110
Effective Gross Revenue	11.063.952	11.063.952	6.483.714	0	1.959.085	5.925.845	6.996.789	7.108.873	7.113.110	7.113.110	7.113.110
Operating Expenses											
Condomínio	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680
Total Operating Expenses	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680
Net Operating Income	8.920.272	8.920.272	4.340.034	-2.143.680	-184.595	3.782.165	4.853.109	4.965.193	4.969.430	4.969.430	4.969.430
Leasing Costs											
Leasing Commissions	0	0	0	0	422.037	0	0	0	0	0	0
Total Leasing Costs	0	0	0	0	422.037	0	0	0	0	0	0
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	133.804	133.804	78.412	0	0	56.732	72.797	74.478	74.541	74.541	74.541
Total Capital Expenditures	133.804	133.804	78.412	0	0	56.732	72.797	74.478	74.541	74.541	74.541
Total Leasing & Capital Costs	133.804	133.804	78.412	0	422.037	56.732	72.797	74.478	74.541	74.541	74.541
Cash Flow Before Debt Service	8.786.468	8.786.468	4.261.622	-2.143.680	-606.632	3.725.433	4.780.313	4.890.715	4.894.889	4.894.889	4.894.889
Cash Flow Available for Distribution	8.786.468	8.786.468	4.261.622	-2.143.680	-606.632	3.725.433	4.780.313	4.890.715	4.894.889	4.894.889	4.894.889

