

**PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 34.598.181/0001-11

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/091, em 7 de julho de 2023

Código ISIN das Cotas: BRLGCPCTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: LGCP11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Logística

O **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 34.598.181/0001-11 ("Fundo"), representado por seu administrador, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013 ("Administrador"). A carteira do Fundo é gerida pela **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.585.083/0001-41, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 7.560, de 2 de janeiro de 2004 ("Gestor").

O Fundo está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas") nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), pelo rito de registro automático, da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 80,80 (oitenta reais e oitenta centavos) por Nova Cota ("Preço por Nova Cota"), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 19 de maio de 2023 e 30 de junho de 2023, que corresponde a 30 (trinta) Dias Úteis anteriores à data da aprovação da Oferta pelo Administrador (exclusive) e aplicando-se um desconto de 2,16% (dois vírgula dezesseis por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento do Fundo, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição, conforme abaixo definida, perfazendo o montante total de até R\$ 51.510.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos e dez mil reais) ("Montante da Oferta"), e contará com a possibilidade de emissão adicional de até 159.375 (cento e cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e cinco) Novas Cotas, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Novas Cotas originalmente ofertada ("Cotas do Lote Adicional") a serem eventualmente emitidas, nos termos dos artigos 50 e seguintes da Resolução CVM 160 e da Instrução CVM 472, bem como com a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o mínimo de 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas ("Montante Mínimo"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, com o objetivo exclusivo de cobrir os custos de contratação do Coordenador Líder (que poderá incluir comissões de coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas), assim como das demais Instituições Participantes da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 1,79 (um real e setenta e nove centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 82,59 (oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos) aos respectivos subscritores, considerando o Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição ("Preço de Subscrição").

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme abaixo definido); e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS Erro! Indicador não definido. **E SEQUINTE DESTE PROSPECTO.**

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME ITEM Erro! Fonte de referência não encontrada. **DESTE PROSPECTO.**

Coordenador Líder

Administrador

Gestor

Assessor Legal

inter dtvm

inter dtvm

inter asset

BMA
ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 7 de julho de 2023

1. ÍNDICE

CAPA DO PROSPECTO	1
1. ÍNDICE.....	2
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	6
2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA	7
2.2. COTAS.....	7
2.3. PÚBLICO-ALVO	7
2.4. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	8
2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO	8
2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA	9
2.7. QUANTIDADE DE COTAS	9
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	10
3.1. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	11
3.1.1. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA	13
3.2. CONFLITO DE INTERESSES	18
3.3. OBJETIVOS PRIORITÁRIOS	19
4. FATORES DE RISCO	20
4.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE FATORES DE RISCOS	21
4.2. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA.....	21
4.3. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS AO EMISSOR	25
5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	31
5.1. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	32
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	33
6.1. COTAÇÃO	34
6.2. DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	35
6.3. DILUIÇÃO.....	37
6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS	37
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1. RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DE COTAS	40
7.2. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO	40
7.3. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA	40
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	43
8.1. CONDIÇÕES DA OFERTA	44
8.1.1. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA	44
8.1.2. LOTE ADICIONAL	45
8.1.3. LOTE SUPLEMENTAR	45
8.1.4. TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA	45
8.1.5. FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....	45
8.1.6. LIMITES DE APLICAÇÃO EM NOVAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO	45
8.2. DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA	46
8.3. AUTORIZAÇÕES	46
8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	46
8.4.1. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO.....	46
8.4.2. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	48

8.4.3.	CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	50
8.4.4.	OFERTA INSTITUCIONAL	51
8.4.5.	CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL	52
8.4.6.	DISPOSIÇÕES COMUNS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, AO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL	52
8.4.7.	PERÍODO DE COLOCAÇÃO	53
8.4.8.	PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO	53
8.4.9.	ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA	53
8.5.	COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO	54
8.6.	ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO	55
8.7.	FORMADOR DE MERCADO	55
8.8.	CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO	55
8.9.	INVESTIMENTO MÍNIMO	55
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	56
9.1.	ESTUDO DE VIABILIDADE	57
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	58
10.1.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR (E COORDENADOR LÍDER) COM O GESTOR	59
10.2.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR (E COORDENADOR LÍDER) COM O AUDITOR INDEPENDENTE	59
10.3.	RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE	59
10.4.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM A PROPRIETÁRIA DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA	59
10.5.	RELACIONAMENTO DO GESTOR COM A PROPRIETÁRIA DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA	59
11.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	60
11.1.	CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	61
11.1.1.	CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA	61
11.1.2.	COMISSIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS	64
11.2.	DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA	65
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	66
12.1.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	67
13.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO	68
13.1.	REGULAMENTO DO FUNDO	69
13.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	69
14.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	70
14.1.	ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER	71
14.2.	ASSESSOR JURÍDICO	71
14.3.	AUDITORES	71
14.4.	DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS	71
14.5.	DECLARAÇÃO DE REGISTRO	72
14.6.	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE	72
15.	DEFINIÇÕES	74
15.1.	DEFINIÇÕES	75
16.	TRIBUTAÇÃO	90
16.1.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	91
16.2.	TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO	91

16.3. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO.....	92
17. SUMÁRIO DO FUNDO.....	95
17.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS	96
17.2. VISÃO GERAL	96
17.3. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	96
17.4. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	97
17.5. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	97
17.6. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS	98
17.7. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO	98
17.8. CARTEIRA DE ATIVOS DO FUNDO	98
17.9. ENCARGOS DO FUNDO	99
17.10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA	99
17.11. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	99
17.12. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	99
17.13. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	100
18. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	101
18.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	102
ANEXO I – ESTUDO DE VIABILIDADE	103
ANEXO II – ATO DO ADMINISTRADOR.....	109
ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR.....	110
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER	112
ANEXO V – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR.....	114
ANEXO VI – INFORME ANUAL DO FUNDO	116
ANEXO VII – LAUDO DE AVALIAÇÃO.....	117

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição, e será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação de determinadas sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder, observado o Plano de Distribuição.

2.2. COTAS

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas e as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

2.3. PÚBLICO-ALVO

A Oferta é destinada a: (i) Investidores Não Institucionais, e (ii) Investidores Institucionais, sejam eles investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, observado o Investimento Mínimo.

Não obstante o público-alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica (sendo destinado a investidores em geral), no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por investidores que não sejam investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, e por clubes de investimento constituídos nos termos do art. 1º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

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

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

2.4. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA (“DDA”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e, desde que totalmente integralizadas, admitidas para negociação, no mercado de bolsa administrado pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, e o Investidor que subscrever a Nova Cota receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, o resultado da Consulta Formal de Conflito de Interesses e o formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

O Fundo é identificado para negociação das cotas na B3 sob o código LGCP11.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

O Preço por Nova Cota será de R\$ 80,80 (oitenta reais e oitenta centavos), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 19 de maio de 2023 e 30 de junho de 2023, que corresponde a 30 (trinta) Dias Úteis anteriores à data da aprovação da Oferta pelo Administrador (exclusive) e aplicando-se um desconto de 2,16% (dois vírgula dezesseis por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento do Fundo, o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

Exceto pela contratação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, todos os custos incorridos no âmbito da Emissão e da Oferta, tais como honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, taxa de registro da Oferta na CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e outros custos relacionados à Oferta, serão suportados pelo Fundo, inclusive na hipótese de não haver a conclusão da Oferta. Tais custos estão estimados em aproximadamente 0,98% (zero vírgula noventa e oito por cento) do Montante da Oferta.

Adicionalmente aos custos de realização da Oferta mencionados no item anterior, nos termos do artigo 41 do

Regulamento, será cobrada taxa de distribuição no mercado primário dos investidores que subscreverem as Novas Cotas (inclusive os Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional), no percentual fixo de 2,21% (dois vírgula vinte e um por cento), equivalente a R\$ 1,79 (um real e setenta e nove centavos) ("Taxa de Distribuição"), com o objetivo exclusivo de cobrir os custos de contratação do Coordenador Líder (que poderá incluir comissões de coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas), assim como das demais Instituições Participantes da Oferta.

Considerando o Preço por Nova Cota e a Taxa de Distribuição, o preço a ser pago pelo Investidor ou Cotista quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 82,59 (oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição"). Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas, sem prejuízo da Taxa de Distribuição, a ser arcada por cada investidor no âmbito da Oferta. Os custos de contratação do Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta serão cobertos pelos subscritores das Novas Cotas por meio da Taxa de Distribuição (a qual será paga, inclusive, pelos atuais Cotistas que optarem pelo exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional). Neste sentido, nos termos do item 6.3.9 do OfícioCircular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

O Montante da Oferta será no valor de R\$ 51.510.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos e dez mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) Novas Cotas, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo da Oferta será no valor de R\$ 25.755.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS

Serão distribuídas, inicialmente, 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” no item 11.2 deste Prospecto, e da Taxa de Distribuição, que será utilizada, tão somente, para o pagamento das comissões devidas ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta) serão destinados para a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, da seguinte forma:

- (i) o valor de R\$ 14.618.854,50 (quatorze milhões e seiscentos e dezoito mil e oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos) será destinado para o pagamento da primeira parcela do preço de aquisição de fração ideal correspondente a 13,0% (treze por cento) do Empreendimento Log Contagem I;
- (ii) o valor de R\$ 12.195.399,50 (doze milhões e cento e noventa e cinco mil e trezentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos) será destinado para o pagamento da primeira parcela do preço de aquisição de fração ideal correspondente a 23,20% (vinte e três vírgula vinte por cento) do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos;
- (iii) o valor de R\$ 8.833.357,00 (oito milhões e oitocentos e trinta e três mil e trezentos e cinquenta e sete reais) será destinado para o pagamento da primeira parcela do preço de aquisição de fração ideal correspondente a 8,0% (oito por cento) do Empreendimento Log Viana I;
- (iv) o valor de R\$ 14.545.066,50 (quatorze milhões e quinhentos e quarenta e cinco mil e sessenta e seis reais e cinquenta centavos) será destinado para o pagamento da primeira parcela do preço de aquisição de fração ideal correspondente a 13,0% (treze por cento) do Empreendimento Log Goiânia I;
- (v) o saldo remanescente será mantido em caixa pelo Fundo e aplicado em Ativos de Liquidez, em Outros Ativos ou na aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Gestor, observadas as condições de liquidez e a Política de Investimento do Fundo.

Em 5 de julho de 2023, o Fundo celebrou com a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta quatro instrumentos de promessa de compra e venda tendo por objeto a aquisição total de 23,20% (vinte e três vírgula vinte por cento) do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos, 13% (treze por cento) do Empreendimento Log Contagem I, 8% (oito por cento) do Empreendimento Log Viana I, e 13% (treze por cento) do Empreendimento Log Goiânia I (“Frações Ideais Prometidas à Venda”), com pagamento a prazo, de forma parcelada ao longo de 24 (vinte e quatro) meses, sendo apenas a primeira parcela do preço de aquisição da fração ideal de cada Empreendimento paga com recursos decorrentes da Oferta. Nos termos das Promessas de Compra e Venda, o percentual de cada imóvel a ser adquirido pelo Fundo, conforme indicado acima, poderá variar, para mais ou para menos, considerando o volume de colocação de Novas Cotas no âmbito da Oferta, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e colocação do Lote Adicional. Em caso de atraso no pagamento das parcelas remanescentes, nos termos dos instrumentos de compra e venda, (i) estes serão resilidos no que tange à fração adquirida dos empreendimentos equivalente à(s) parcela(s) ainda não paga(s); (ii) a aquisição será considerada concluída para o percentual equivalente à(s) parcela(s) paga(s), iniciando-se o procedimento para lavratura da escritura de compra a venda referente ao percentual da fração adquirida; (iii) a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta e o Fundo aditarão os contratos de locação, de forma que a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta volte a ser titular das receitas de locação correspondentes ao percentual da fração não adquirida; e (iv) será devido pelo Fundo à Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta, a título de indenização de caráter compensatório, o valor correspondente ao percentual das receitas de locação recebidas pelo Fundo que ultrapassem o percentual da fração adquirida, que será pago à Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta através da retenção, por esta última, de valores decorrentes da locação da fração ideal dos respectivos Empreendimentos que tenha sido efetivamente adquirida pelo Fundo.

Sem prejuízo do pagamento das frações ideais em parcelas, as Promessas de Compra e Venda dos Ativos Alvo

estabelecem que o Fundo será imitido na posse dos referidos imóveis quando do pagamento da primeira parcela, de forma que o Fundo, desde logo, fará jus ao recebimento integral dos aluguéis referentes à totalidade das Frações Ideais Prometidas à Venda.

Destaca-se que a existência destas potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos da Oferta nos referidos ativos, uma vez que a concretização das aquisições pretendidas pelo Fundo, nos termos das Promessas de Compra e Venda, está condicionada: (i) à regular liquidação da Oferta; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta; (iii) à comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos locatários e do direito de preferência pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta; (iv) à conclusão satisfatória das negociações e celebração dos documentos finais que reflitam de maneira vinculante os termos e condições com a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta; (v) à aprovação das aquisições na Consulta Formal de Conflito de Interesses, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação aos Ativos Alvo da Oferta; e (vi) à apresentação de documento comprovando a desoneração do Empreendimento Log Viana I e do Empreendimento Log Goiânia I.

Até o encerramento do processo de Consulta Formal de Conflito de Interesses, bem como até a data de pagamento da primeira parcela do preço de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar os recursos decorrentes da Oferta em Ativos de Liquidez, em Outros Ativos ou na aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Gestor, observadas suas condições de liquidez e a Política de Investimento do Fundo.

A tabela abaixo apresenta os empreendimentos que compõem a carteira do Fundo, considerando (i) o cenário atual e (ii) a consumação da aquisição dos Ativos-Alvo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses (sendo certo que o Fundo somente pagará a primeira parcela do preço de aquisição de cada um dos Ativos-Alvo com os recursos decorrentes desta Oferta):

Ativo	Área Total do Ativo [m²]	Área Atual do LGCP11 [m²]	Participação Atual do LGCP11 [%]	Área Adquirida [m²]	Área Adquirida [%]	Nova Área do LGCP11 [m²]	Nova Participação do LGCP11 [%]	Preço de Aquisição [R\$]	Preço de Aquisição [R\$/m²]
Gaiolli Guarulhos / SP	32.988	6.532	19,80%	7.653	23,20%	14.185	43,00%	25.167.073	3.288
Contagem I / MG	58.417	17.525	30,00%	7.594	13,00%	25.119	43,00%	30.168.243	3.973
Viana I / ES	60.987	21.345	35,00%	4.879	8,00%	26.224	43,00%	18.228.984	3.736
Goiânia I / GO	78.214	23.464	30,00%	10.168	13,00%	33.632	43,00%	30.015.670	2.952
Campo Grande / RJ	52.869	11.684	22,10%	0	0,00%	11.684	22,10%	n/a	n/a
Total	283.475	80.550	28,40%	30.294	10,70%	110.845	39,10%	103.580.269	3.419

3.1.1. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

(a) Empreendimento Log Contagem I



Parque concluído em setembro de 2011. O terreno em que foi construído o Empreendimento Log Contagem I possui área de 160.701,39m², área construída de 58.627,55m² (cinquenta mil seiscentos e vinte e sete metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados) e é constituído por 6 (seis) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 6 (seis) unidades autônomas e 717 (setecentas e dezessete) vagas de estacionamento. O Empreendimento Log Contagem I está localizado a 15 Km do centro de Belo Horizonte, Minas Gerais, e 48 Km do Aeroporto de Confins, com acesso facilitado às rodovias BR 040 e BR 262.

O Empreendimento Log Contagem I possui ainda área comum que totaliza 2.353,77m², detalhada a seguir: portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de, além de ser completamente cercado por muros.

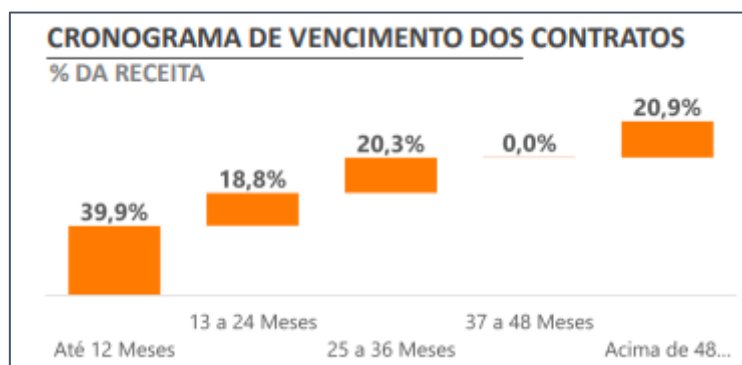
Os 6 (seis) galpões do Empreendimento Log Contagem I são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 10.394,23 m²; (ii) o galpão 2 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 6.158,43 m²; (iii) o galpão 3 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 11.688,46 m²; (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 12.679,05 m²; (v) o galpão 5 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 12.395,75 m²; (vi) e o galpão 6 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 2.957,86 m².

Todos os galpões possuem pé direito a partir de 9 m, modulação entre pilares de aproximadamente 22,5 m, mezanino, domus para iluminação natural e sistema de ventilação natural, que garante 6 (seis) trocas de ar/hora. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m² e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior.

Em 31 de maio de 2023, a taxa de ocupação do Empreendimento Log Contagem I foi de 100% (cem por cento) e a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período comparativamente aos valores faturados no mesmo período, dos últimos 12 meses, foi de 0% (zero por cento). Ao todo, há 9 (nove) clientes ativos no empreendimento, que atuam em 4 (quatro) diferentes setores, sendo que o maior cliente ocupa 13 mil m² de área bruta locável, o que representa cerca de 22% (vinte e dois por cento) do total do empreendimento.

O ticket médio do Empreendimento Log Contagem I é de aproximadamente R\$ 27,50 (vinte e sete reais e cinquenta centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 24% (vinte e quatro por cento) da receita mensal total do empreendimento. 100% (cem por cento) da receita contratada é indexada ao IPCA-IBGE.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de maio de 2023:



O Empreendimento Log Contagem I conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora SOMPO SEGUROS S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2023 a 17 de março de 2024.

(b) Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos



Parque concluído em outubro de 2012. O terreno em que foi construído o Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos possui área de 77.469,00 m², área construída de 32.984,84 m² (trinta e dois mil novecentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro décimos quadrados) e é constituído por 2 (dois) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 2 (duas) unidades autônomas e 237 (duzentas e trinta e sete) vagas de estacionamento.

O Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos possui localização privilegiada: a apenas 13 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, 37 km de São Paulo e 44 km do Aeroporto de Congonhas, com acesso facilitado ao Rodoanel Mario Covas e Rodovia Fernão Dias.

O Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos possui ainda área comum que totaliza 1.175,16m², detalhada a seguir: portaria; subestação de energia; castelo d'água; áreas permeáveis; acesso e circulação de veículos e pedestres; DML; casa de máquinas e gerador; restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por muros.

Os 2 (dois) galpões do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 7 (sete) módulos e área privativa principal de 15.134,23 m²; (ii) o galpão 02 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 16.675,45 m².

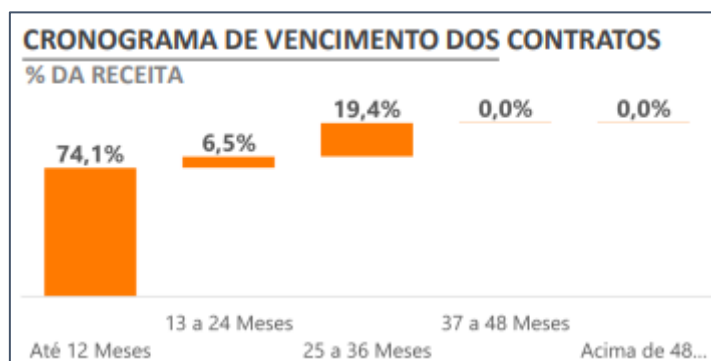
Todos os galpões possuem pé direito a partir de 9 m, modulação entre pilares de aproximadamente 22,5 m, mezanino, domus para iluminação natural e sistema de ventilação natural, que garante 6 (seis) trocas de ar/hora. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m² e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior.

Em 31 de maio de 2023, a taxa de ocupação do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos é de 100% (cem por cento), e a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período comparativamente aos valores faturados no mesmo período, dos últimos 12 (doze) meses, é de 0% (zero por cento). Ao todo, há 5 (cinco) clientes

ativos no empreendimento, que atuam em 4 (quatro) diferentes setores, sendo que o maior cliente ocupa 16 mil m² de área bruta locável, o que representa cerca de 48% (quarenta e oito por cento) do total do empreendimento.

O ticket médio do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos é de aproximadamente R\$24,0 (vinte e quatro reais) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 67% (sessenta e sete por cento) da receita mensal total do empreendimento. 100% (cem por cento) da receita atual contratada é indexada ao IPCA-IBGE.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de maio de 2023:



O Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora SOMPO SEGUROS S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2023 a 17 de março de 2024.

(c) Empreendimento Log Viana I



O empreendimento tem habite-se datado de 2 de outubro de 2014. O terreno em que foi construído o Empreendimento Log Viana I possui área de 171.432,96m², área construída de 61.774,04m² e é constituído por 4 (quatro) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 4 (quatro) unidades autônomas e 472 (quatrocentas e setenta e duas) vagas de estacionamento. O Empreendimento Log Viana I está localizado dentro da Região Metropolitana de Vitória, ES, e seu posicionamento permite fácil acesso à capital e, também, à cidade de Serra.

O Empreendimento Log Viana I possui ainda área comum que totaliza 2.740,52m², detalhada a seguir: portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros. Os 4 (quatro) galpões do condomínio são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 12.402,43m²; (ii) o galpão 2 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 18.611,82m²; (iii) o galpão 3 possui 6 (seis) módulos e área privativa principal de 22.136,86m²; e (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 4.717,17m².

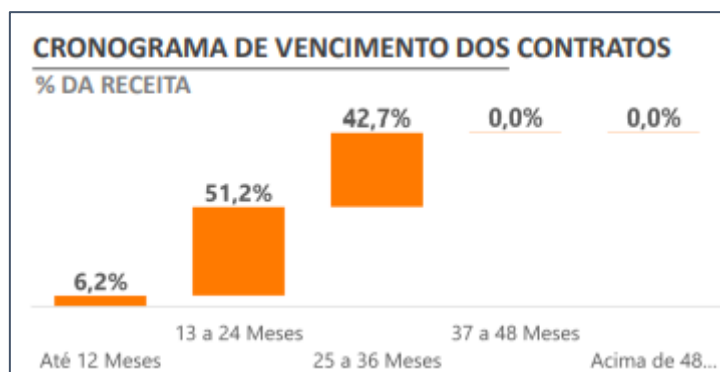
Todos os galpões possuem pé direito a partir de 9 m, modulação entre pilares de aproximadamente 22,5 m, domus

para iluminação natural, sistema de ventilação natural que garante 6 (seis) trocas de ar por hora e mezanino. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m² e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior. Em 2 (dois) dos 4 (quatro) galpões, estão instalados sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers*.

Em 31 de julho de 2020, a taxa de ocupação do Empreendimento Log Viana I era de 100% (cem por cento) e, a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período, comparativamente aos valores faturados no mesmo período dos últimos 12 (doze) meses, foi de 0% (zero por cento). Ao todo, há 7 (sete) clientes ativos no empreendimento, que atuam em 6 (seis) diferentes setores, sendo que o maior cliente ocupa 27 mil m² de área bruta locável, o que representa cerca de 45% (quarenta e cinco por cento) do total do empreendimento.

O ticket médio do Empreendimento Log Viana I é de aproximadamente R\$ 24,19 (vinte e quatro reais e dezenove centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 43% (quarenta e três por cento) da receita mensal total do empreendimento. 100% (cem por cento) da receita atual contratada é indexada ao IPCA-IBGE.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de maio de 2023:



O Empreendimento Log Viana I conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora SOMPO SEGUROS S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2023 a 17 de março de 2024.

(d) Empreendimento Log Goiânia I



O Empreendimento teve o último habite-se emitido em abril de 2020. O terreno em que o Empreendimento Log Goiânia I foi construído possui área de terreno de 183.360,00m², área construída de 78.072,45m², conforme habite-se. O empreendimento é constituído por 9 (nove) galpões, todos entregues, e 2 (dois) pavimentos, contendo 9 (nove) unidades autônomas e 673 (seiscentas e setenta e três) vagas de estacionamento.

O Empreendimento Log Goiânia I está situado a 1,2 Km do CEASA-GO, e a 3 Km do Aeroporto Internacional de Goiânia, principal aeroporto do Estado de Goiás, com acesso facilitado pelas BR 352 e BR 153, fato que permite aos locatários otimizar a integração modal para o transporte e armazenamento. O Empreendimento Log Goiânia I possui, ainda, área comum que totaliza 2.509,60m² detalhada a seguir: portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

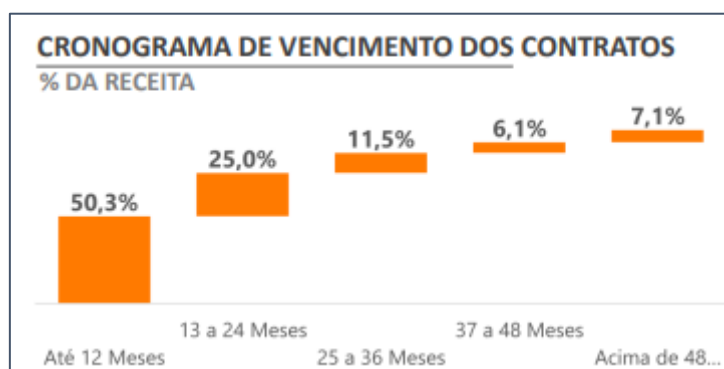
Os 9 (nove) galpões de Empreendimento Log Goiânia I estão distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 10.757,82m²; (ii) o galpão 2 possui 7 (sete) módulos e área privativa principal de 9.439,25m²; (iii) o galpão 3 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 5.095,98m²; (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 6.361,62m²; (v) o galpão 5 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 5.801,06m²; (vi) o galpão 6 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 14.095,42m²; (vii) o galpão 7 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 6.916,17m²; (viii) o galpão 8 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 6.916,17m²; e (ix) o galpão 9 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 10.223,70m².

Todos os galpões possuem pé direito de, pelo menos 9 m, modulação entre pilares de aproximadamente 22,5 m, domus para iluminação natural, sistema de ventilação natural que garante 6 (seis) trocas de ar/hora e mezanino. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m² e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior. Em 4 (quatro) dos 9 (nove) galpões, estão instalados sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers*.

Em 31 de maio de 2023, a taxa de ocupação do Empreendimento Log Goiânia I era de 100% (cem por cento) e, a taxa de inadimplência líquida, que considera os valores recebidos no período, comparativamente aos valores faturados no mesmo período dos últimos 12 meses, foi de 1% (um por cento). Há ao todo 26 (vinte e seis) clientes ativos no empreendimento, que atuam em 11 (onze) diferentes setores, sendo que o cliente mais representativo ocupa aproximadamente 8.3015m² de área bruta locável, o que representa cerca de 11% (onze por cento) do total do empreendimento.

O ticket médio do Empreendimento Log Goiânia I é de aproximadamente R\$ 19,77 (dezenove reais e setenta e sete centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 11% (onze por cento) da receita mensal total do empreendimento. Cerca de 94% (noventa e quatro por cento) da receita atual contratada é indexada ao IPCA-IBGE.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de maio de 2023:



O Empreendimento Log Goiânia I conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora SOMPO SEGUROS S.A., CNPJ 61.383.493/0001-80, com vigência de 17 de março de 2023 a 17 de março

de 2024.

A RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

AS CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO DESCRITAS NESTE DOCUMENTO NÃO SERÃO NECESSARIAMENTE AS MESMAS DISPOSTAS EM EVENTUAIS DOCUMENTOS DEFINITIVOS PARA A AQUISIÇÃO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA, E CONSISTEM APENAS EM ESTIMATIVAS CONSIDERANDO O ATUAL ESTÁGIO DE NEGOCIAÇÃO, HAVENDO A POSSIBILIDADE DE MUDANÇA TOTAL OU PARCIAL DESTAS.

NA DATA DESTES PROSPECTO, O FUNDO CELEBROU APENAS COMPROMISSOS DE COMPRA A VENDA PARA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA, QUE AINDA ESTÃO SUJEITOS A DIVERSAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS, SENDO QUE ALGUMAS DELAS INDEPENDEM DA ATUAÇÃO DO FUNDO, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA CONCLUSÃO DE DILIGÊNCIA TÉCNICA E AUDITORIA JURÍDICA SATISFATÓRIAS DOS IMÓVEIS. DESTACA-SE QUE A EXISTÊNCIA DE TAIS POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES, DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES.

NESTE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE: (I) OS POTENCIAIS NEGÓCIOS AINDA NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO IMÓVEIS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA; E (II) 100% (CEM POR CENTO) DOS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA AINDA NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO GARANTIDA.

DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OUTROS ATIVOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

3.2. CONFLITO DE INTERESSES

Anteriormente ao registro da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, foram celebradas pelo Fundo Promessas de Compra e Venda junto à Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta, tendo como uma das condições suspensivas à sua efetivação a obtenção de aprovação dos Cotistas, em Consulta Formal de Conflito de Interesses, para que o Fundo adquira os Ativos Alvo, situação na qual a aquisição poderá ser efetivada e a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta fará jus ao recebimento do preço de aquisição pela venda dos respectivos ativos.

Na data deste Prospecto, as frações ideais do Empreendimento Log Contagem I, do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos, do Empreendimento Log Viana I e do Empreendimento Log Goiânia I, que o Fundo pretende adquirir, são de propriedade da Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta. Desta forma, tendo em vista que o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta é Pessoa Ligada ao Administrador e ao Gestor, a aquisição da fração ideal dos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo é considerada como situação de conflito de interesses, nos termos dos artigos 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e dos artigos 15 e 23, inciso XI do Regulamento, de modo que a concretização de tais atos dependerá de aprovação prévia de Cotistas que participem da Consulta Formal que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas participantes da Consulta Formal; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Ademais, também será deliberada a aprovação prévia dos Cotistas para a aquisição, pelo Fundo, de Ativos de Liquidez e Outros Ativos, conforme definido no Regulamento do Fundo, de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes, limitado a 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo.

Será disponibilizado “Manual de Exercício de Voto”, no qual constarão os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

Por fim, a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta foi contratada pelo Fundo, representado por seu Administrador, para exercer a administração de imóveis de sua carteira, conforme aprovado pelos Cotistas.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA SEÇÃO “Principais Fatores de Risco Associados à Oferta” NA PÁGINA 21 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO.

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação nos Ativos Alvo da Oferta dependerá de aprovação prévia de deliberação dos Cotistas, que ocorrerá através de Consulta Formal.

O Administrador destaca a importância da participação dos Cotistas na Consulta Formal de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo, tendo em vista que esta matéria é considerada como situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas que participarem da Consulta Formal, conforme quórum acima previsto.

3.3. OBJETIVOS PRIORITÁRIOS

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, conforme indicados nos itens “(i)” a “(iv)” da Seção “Destinação dos Recursos da Oferta”, porém com os valores e percentuais reduzidos proporcionalmente.

4. FATORES DE RISCO

4.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE FATORES DE RISCOS

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

4.2. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não aprovação de conflito de interesses

Considerando que os Ativos Alvo da Oferta serão adquiridos de uma parte relacionada, a efetivação da aquisição pelo Fundo depende de aprovação dos Cotistas do Fundo, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM 472, com quórum qualificado de votação. Nesse sentido, o Administrador, após a liquidação da Oferta, promoverá a realização de Consulta Formal para deliberar sobre a matéria. Caso a aquisição não seja aprovada em consulta formal, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e/ou não corresponder às expectativas do Investidor. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possuam características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais favoráveis à aquisição pelo Fundo, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, (i) caso o pagamento das parcelas remanescentes das Frações Ideais Prometidas à Venda não seja realizado nos termos e prazos previstos nas Promessas de Compra e Venda e (ii) caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta e da não realização dos pagamentos das parcelas remanescentes das Frações Ideais Prometidas à Venda

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, de acordo com as frações ideais desejadas, que dependerá (i) da captação, no mínimo, do Montante da Oferta; e (ii) da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta e da auditoria dos Ativos Alvo. A incapacidade de aquisição de um ou mais Ativos Alvo, em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Ainda, o volume da presente Oferta não é suficiente para adquirir a totalidade das Frações Ideais Prometidas à Venda, objeto das respectivas Promessas de Compra e Venda, cuja compra pelo Fundo dependerá de recursos adicionais. Caso o Fundo não consiga efetuar o pagamento das parcelas remanescentes dos Ativos Alvo da Oferta dentro do prazo máximo previsto nas Promessas de Compra e Venda, nos termos das Promessas de Compra e Venda, (i) estas serão resilidas no que tange à fração adquirida dos empreendimentos equivalente à(s) parcela(s) ainda não paga(s); (ii) a aquisição será considerada concluída para o percentual equivalente à(s) parcela(s) paga(s), iniciando-se o procedimento para lavratura da escritura de compra a venda referente ao percentual da fração adquirida; (iii) a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta e o Fundo aditarão os contratos de locação, de forma que a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta volte a ser titular das receitas de locação correspondentes ao percentual da fração não adquirida; e (iv) será devido pelo Fundo à Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta, a título de indenização de caráter compensatório, o valor correspondente ao percentual das receitas de locação recebidas pelo Fundo que ultrapassem o percentual da fração adquirida, que será pago à Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta através da retenção, por esta última, de valores decorrentes da locação da fração ideal dos respectivos

Empreendimentos que tenha sido efetivamente adquirida pelo Fundo. Nesta hipótese, as expectativas de retorno do Fundo poderão ser prejudicadas.

Caso não seja possível a aquisição pelo Fundo de qualquer dos Ativos Alvo da Oferta por qualquer razão, o Fundo utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta para a aquisição de outros Ativos Imobiliários, outros ativos e/ou ativos de liquidez, observada sua Política de Investimento.

Escala qualitativa de risco: Maior.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco decorrente do pagamento a prazo com transferência futura da propriedade

Nos termos das Promessas de Compra e Venda celebradas entre o Fundo e a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta, o preço de aquisição das Frações Ideais Prometidas à Venda será pago de forma parcelada, com a última parcela vencendo em até 24 (vinte e quatro) meses após a data do primeiro pagamento. Com o pagamento da primeira parcela, prevista para ocorrer em até 1 (um) Dia Útil contado da superação das condições precedentes, o Fundo terá a posse de 100% (cem por cento) das Frações Ideais Prometidas à Venda, bem todos os direitos, obrigações e riscos inerentes aos respectivos contratos de locação dos imóveis, sendo certo que a transferência efetiva da propriedade dos imóveis ao Fundo somente ocorrerá após o último pagamento referente a cada Ativo Alvo, mediante a celebração da respectiva escritura definitiva de compra e venda.

O Fundo e a Proprietária dos Ativos Alvo ficam autorizados a realizar todos os registros e averbações das Promessas de Compra e Venda no Oficial de Registro de Imóveis, de forma que os custos e despesas dos registros e averbações serão de responsabilidade da parte que apresentar o contrato para registro. Dessa forma, enquanto nem as Promessas de Compra e Venda e nem as escrituras de compra e venda dos imóveis adquiridos pelo Fundo tiverem sido registradas nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco de os imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pela antiga proprietária em eventuais execuções propostas por seus credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade das Frações Ideais prometidas à venda para o Fundo e impedi-lo de exercer seus direitos sobre os referidos imóveis. Essa situação

pode impactar diretamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta

Os Ativos Alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco da Distribuição Parcial

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo, com cenários mais restritos para alocação dos seus investimentos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Nesta hipótese, ainda, as Frações Ideais Prometidas à Venda serão reduzidas e o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta indicada no item 3.3 deste Prospecto.

Adicionalmente, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

As Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e o resultado da Consulta Formal de Conflito de Interesses. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo, observadas as restrições em caso de excesso de demanda. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Menor

4.3. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS AO EMISSOR

Fatores macroeconômicos relevantes

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. 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, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos tributários

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas 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. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco Imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) 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 do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, 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 o(s) empreendimento(s) se encontra(m), 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 ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica e (vii) o lançamento de novos empreendimentos

imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo, em áreas próximas aos Ativos Alvo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de vacância

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários

A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; ou (ii) comprometer a validade e a segurança do

compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta e aprovação do conflito de interesses, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala qualitativa de risco: Médio

5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

5.1. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

EVENTOS	DATA PREVISTA
• Divulgação do Fato Relevante e do Ato do Administrador	05/07/2023
• Divulgação de Novo Fato Relevante (Retificação)	07/07/2023
• Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM	07/07/2023
• Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto da Oferta	07/07/2023
• Data Base do Direito de Preferência (data de corte)	12/07/2023
• Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	17/07/2023
• Início do Período de Subscrição	
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	28/07/2023
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	31/07/2023
• Data de Liquidação do Direito de Preferência	
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	01/08/2023
• Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	01/08/2023
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	07/08/2023
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	08/08/2023
• Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	14/08/2023
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	15/08/2023
• Encerramento do Período de Subscrição	18/08/2023
• Procedimento de Alocação	21/08/2023
• Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação	21/08/2023
• Data de Liquidação	24/08/2023
• Data Estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/08/2023

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima, observado o disposto na seção 7.3 deste Prospecto. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. COTAÇÃO

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos 5 Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima
2022	75,13	80,48	80,00
2021	71,54	89,14	100,23
2020	90,50	101,55	118,53
2019	103,00	113,13	127,00

* O Fundo foi constituído em agosto de 2019 e suas Cotas passaram a ser negociadas no final de dezembro de 2019. Dessa forma, as Cotas foram negociadas em apenas 4 (quatro) pregões no referido ano.

Cotações Trimestrais - Últimos 2 Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima
1T2023	71,44	76,51	82,19
4T2022	75,75	83,01	87,29
3T2022	75,50	80,42	88,00
2T2022	75,13	77,59	79,24
1T2022	78,39	80,93	84,79
4T2021	71,54	78,69	87,99
3T2021	82,90	87,36	92,97
2T2021	85,54	92,81	94,90
1T2021	92,25	97,87	100,23

Cotações Mensais - Últimos 6 Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima
maio/2023	74,91	77,47	79,47
abril/2023	71,56	73,03	75,50
março/2023	71,44	73,07	75,50
fevereiro/2023	75,98	77,29	80,25
janeiro/2023	75,30	79,47	82,19
dezembro/2022	75,75	79,53	82,19

6.2. DIREITO DE PREFERÊNCIA

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente, nesta Oferta, a 23,32721032179%.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado:

(i) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou

(ii) até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; (ii) deverão indicar seu interesse em exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional; e (iii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; e (v) do Gestor, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser destinada para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas somente depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, o resultado da Consulta Formal de Conflito de Interesses e o formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e

passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável. O previsto neste parágrafo também se aplica às Novas Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme adiante detalhado.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, em razão do público-alvo restrito da Oferta, exceto se para outros Cotistas e perante o Escriturador.

DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que tiverem manifestado o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras.

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 4º (quarto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto à B3; e (ii) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante

Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, entre as Novas Cotas remanescentes, de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada no 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; e (v) do Gestor, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, conforme será divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, observado ainda, o Critério de Alocação da Oferta Institucional, o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

6.3. DILUIÇÃO

Os cotistas que não subscreverem as Novas Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual no Fundo. Considerando o Montante da Oferta (sem considerar a Opção de Lote Adicional), referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 4,06% (quatro vírgula zero seis por cento).

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS

No contexto da Oferta, o preço de emissão por Nova Cota será de R\$ 80,80 (oitenta reais e oitenta centavos), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de

fechamento entre os dias os dias 19 de maio de 2023 e 30 de junho de 2023, que corresponde a 30 (trinta) Dias Úteis anteriores à data da aprovação da Oferta pelo Administrador (exclusive) e aplicando-se um desconto de 2,16% (dois vírgula dezesseis por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento do Fundo, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota somado à Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual apresentou seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DE COTAS

No âmbito desta Oferta é apresentado o presente prospecto, nos termos da Resolução CVM 160, destinado ao público investidor qualificado, sendo que as Novas Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

7.2. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 67, §4º, da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação,

que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 67, §5º, da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder prazo de 10 (dez) Dias Úteis para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do artigo 67, §6º, da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do artigo 67, §7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Pedido de Subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 69, §4º, da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, deverão ser restituídos os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM pelo Coordenador Líder, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático

da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Caso tal prazo se encerre sem que as Partes tenham sanado os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16h00 do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta. Por outro lado, a rescisão ou rescisão por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta (exceto mediante aprovação da CVM de requerimento de revogação), mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, nos termos do artigo 70, §5º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do artigo 71, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão restituídos, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista no Contrato de Distribuição, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, que são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. CONDIÇÕES DA OFERTA

8.1.1. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta ou Cotista terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta. Se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriurador.

No caso do item (ii) acima, o Cotista ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial, sendo que, neste caso, será realizada a aquisição de frações ideais dos Ativos Alvo da Oferta menores do que o inicialmente esperado, nos termos do item 3.1 deste Prospecto, nas páginas 11 e seguintes. Adicionalmente, conforme mencionado no referido item, a aquisição, pelo Fundo, da totalidade das Frações Ideais Prometidas à Venda, nos termos das Promessas de Compra e Venda, dependerá de recursos adicionais.

8.1.2. LOTE ADICIONAL

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 12.877.500,00 (doze milhões, oitocentos e setenta e sete mil e quinhentos reais), correspondente a até 159.375 (cento e cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 25% (vinte e cinco por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito "Novas Cotas".

8.1.3. LOTE SUPLEMENTAR

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

8.1.4. TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

8.1.5. FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

8.1.6. LIMITES DE APLICAÇÃO EM NOVAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

8.2. DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA

A presente Oferta Pública é destinada ao público investidor profissional e qualificado, nos termos dos artigos 11 e 12, da Resolução CVM 30.

8.3. AUTORIZAÇÕES

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato do Administrador realizado em 5 de julho de 2023.

Conforme o artigo 39 do Regulamento do Fundo, o Administrador tem a prerrogativa de realizar novas emissões de Cotas até o limite do Capital Autorizado de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas.

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item "Distribuição Parcial" acima.

8.4.1. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das instituições participantes da Oferta, caso ocorra a contratação, recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sejam eles investidores qualificados ou profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30 sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos das Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional;
- (ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

- (iii) a utilização de material publicitário independe de aprovação prévia pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, devendo, no entanto, ser enviado à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do parágrafo 6º do artigo 12 da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período de Exercício do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, observando que a tais cotistas não se aplica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo;
- (vi) após os prazos para o exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (ix) durante o Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas formalizará seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xii) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas, deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (xiii) no mínimo, 318.750 (trezentas e dezoito, setecentas e cinquenta) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;

- (xiv) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (xv) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xvi) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição, mediante a aceitação da Oferta pelo Investidor e pela assinatura do Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; e
- (xviii) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.

8.4.2. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta ("Oferta Não Institucional").

O Coordenador Líder poderá destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta (considerando as Cotas do Lote Adicional), ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar

da Oferta deverá indicar seu interesse de subscrever Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, não sendo estipulados valores máximos de investimento;

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima e, no caso do item "b" acima, o Cotista ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10h00 do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11h00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;
- (v) até as 16h00 da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço por Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo);
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vii) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Pedido de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do Pedido de Subscrição. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar das Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao

Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".**

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e no item 7.3 ("Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta"), na página 40 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 E SEQUENTES DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

8.4.3. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 999.980,80, equivalente a 12.376 Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição, sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Novas Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Subscrição; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 999.980,80, objetos de Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$ 999.980,80, e que não tenham sido

totalmente atendidos, observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas ("Critério de Rateio da Oferta Não Institucional").

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

8.4.4. OFERTA INSTITUCIONAL

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e o atendimento dos termos de aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160; **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou seu Pedido de Subscrição;

- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16h00 da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Pedido de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi), acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

8.4.5. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

8.4.6. DISPOSIÇÕES COMUNS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, AO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, a apuração do resultado da Consulta Formal de Conflito de Interesses e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, o resultado da Consulta Formal de Conflito de Interesses e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

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

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

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), as ordens de

investimento e os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado.

Ademais, a colocação para Pessoas Vinculadas será permitida caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sendo tal colocação limitada ao necessário para perfazer a quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados, nos termos do artigo 56, III, §3º da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.4.7. PERÍODO DE COLOCAÇÃO

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até 25 de agosto de 2023.

8.4.8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional (“Procedimento de Alocação de Ordens”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

8.4.9. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a

integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente, e que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelo Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta e, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional. Até o final do dia do Procedimento de Alocação das Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, (ii) o Coordenador Líder poderá alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição. A faculdade prevista no item "iii" acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.5. COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO

O Preço por Nova Cota já está definido na data deste Prospecto. Ademais, não foi e nem será adotado qualquer procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas ou para determinação do volume da Emissão (*bookbuilding*).

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e apuração do resultado da Consulta Formal de Conflito de Interesses, bem como a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

Não foi contratado o serviço de formador de mercado para a presente Oferta.

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. INVESTIMENTO MÍNIMO

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 20 (vinte) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.616,00 (mil seiscentos e dezesseis reais) por Investidor, o que não inclui a Taxa de Distribuição, e de R\$ 1.651,80 (mil seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição ("Investimento Mínimo"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no Plano de Distribuição.

Ainda, o Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o Cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos do artigo 37 do Regulamento.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro contemplando, no mínimo, o retorno do investimento, bem como expondo, clara e objetivamente, cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração é o constante do Anexo I deste Prospecto.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR (E COORDENADOR LÍDER) COM O GESTOR

O Administrador e o Gestor possuem o mesmo controlador, qual seja, o Banco Inter S.A. Ademais, o Gestor atua como administrador de carteiras em outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

10.2. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR (E COORDENADOR LÍDER) COM O AUDITOR INDEPENDENTE

Além da auditoria do Fundo, o Auditor Independente também audita outros fundos do Administrador e o Banco Inter S.A., controlador do Administrador.

10.3. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE

Além da auditoria do Fundo, o Auditor Independente também audita outros fundos geridos pelo Gestor e pelo Banco Inter S.A., controlador do Gestor.

10.4. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM A PROPRIETÁRIA DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

A Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta mantém investimentos junto ao Administrador e ao Banco Inter S.A., controlador do Administrador. Ademais, atualmente, o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza é presidente do Conselho de Administração e controlador da Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta e presidente do Conselho de Administração e controlador do Banco Inter S.A., sociedade que exerce o controle do Administrador. A Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta foi, ademais, contratada pelo Administrador, para exercer a administração de imóveis da carteira do Fundo.

10.5. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM A PROPRIETÁRIA DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

A Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta mantém investimentos junto ao Banco Inter S.A., controlador do Gestor. Ademais, atualmente, o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza é presidente do Conselho de Administração e controlador da Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta e presidente do Conselho de Administração e controlador do Banco Inter S.A., sociedade que exerce o controle do Gestor.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Administrador.

11.1.1. CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e a manutenção até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder ("Condições Precedentes"):

- (i) verificação da consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo ou pelo Gestor, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;
- (ii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, devidamente motivado, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (iii) contratação e remuneração, pelo Fundo e/ou pelo Gestor, dos prestadores de serviços necessários à Oferta, aprovados pelo Coordenador Líder, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável: escriturador, agência de *rating*, assessor legal, auditores independentes, administrador, custodiante e agência de publicidade;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao assessor legal, incluindo os documentos da Oferta das Novas Cotas, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seu assessor legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (vi) apresentação ao Coordenador Líder, e manutenção do registro do Fundo perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;
- (vii) admissão e registro para colocação e negociação das Novas Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo o Fundo entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Novas Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (viii) realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder e do assessor legal, do levantamento de informações e do processo de *Due Diligence*, cujo escopo será determinado pelo Coordenador Líder e

o assessor legal, observadas as disposições da Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;

- (ix) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta, conforme aplicável;
- (x) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os atos preparatórios do Gestor em relação aos ativos a serem adquiridos com recursos da Oferta, o Ato do Administrador do Fundo, na forma do Regulamento, se for o caso, aprovando a realização da estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (xi) prévia divulgação do ato do Fundo que aprova a Oferta nos sistemas da CVM e da B3, nos termos da legislação vigente e, conforme aplicável, a obtenção pelo Fundo, Gestor e Administrador, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;
- (xii) entrega, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da liquidação da Oferta, ao Coordenador Líder, de minuta final de opinião/parecer legal ("*Legal Opinion*"), a ser firmada pelo assessor legal na Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelo Assessor Legal durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiii) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração do Gestor, Administrador e/ou do Fundo, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações por eles prestadas são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xiv) verificação da assinatura de compromissos de compra e venda dos ativos alvo a serem adquiridos pelo Fundo com recursos captados na Oferta, ainda que sujeitos a condições suspensivas;
- (xv) verificação, a critério do Coordenador Líder, de que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Gestor, conforme aplicável, suas Afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;
- (xvi) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras ou no processo de *due diligence* do Fundo ou do Gestor, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;

- (xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xviii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo ou do Gestor, exceto se justificado pelo Fundo ou pelo Gestor e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;
- (xx) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição, e não verificação de descumprimento das obrigações pelo Fundo conforme descritas na Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis à Oferta e ao Fundo;
- (xxi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle, direto ou indireto, do Fundo, exceto (a) se previamente aprovada pelo Coordenador Líder; ou (b) por alterações do controle direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;
- (xxii) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio, observado o descrito na Resolução CVM 160, com a logomarca do Fundo, Gestor e Administrador do Fundo, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxiii) acordo entre o Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxiv) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;
- (xxv) cumprimento pelo Fundo, Gestor e Administrador, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, o Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Fundo ou pelo Gestor, conforme aplicável;
- (xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do grupo econômico do Administrador, do Gestor, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo

normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;

- (xxix) contratação de *market maker*, ou decisão pela não contratação deste, tomada pelas Partes;
- (xxx) não ocorrência em relação ao Fundo ou ao Gestor, e de seus respectivos grupos econômico, conforme aplicável (i) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência; (ii) pedido de autofalência; (iii) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial; e
- (xxxi) cumprimento, pelo Fundo e, conforme aplicável, por seu Gestor e Administrador de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a Data de Liquidação, conforme aplicáveis.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o dia útil imediatamente antecedente à data de liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelo Gestor, pelo Fundo e pelo Administrador, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeito com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação do Gestor e do Administrador, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

11.1.2. COMISSONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS

Como contraprestação pelos serviços de estruturação e coordenação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) incidente sobre o valor total emitido de Novas Cotas ("Comissão de Estruturação").

Ainda, a título de comissão de distribuição ("Comissão de Distribuição"), o Coordenador Líder fará jus, na data de liquidação da Oferta, a uma comissão total de 1,5% (um vírgula cinco por cento) *flat*, incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente colocado e/ou subscrito, calculada com base no seu preço de subscrição atualizado. A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, aos Participantes Especiais, que poderão participar da Oferta, nos termos da regulamentação

vigente.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Comissionamento dos Participantes Especiais"), nos termos do respectivo Termo de Adesão que vier a ser celebrado pelos Participantes Especiais.

O Comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

O pagamento das comissões devidas ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta será realizado exclusivamente com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição e não representará um custo para o Fundo.

11.2. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

Custos relacionados à Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Montante da Oferta
Comissão de Estruturação*	257.550,00	0,41	0,50%
Tributos Comissão de Estruturação*	27.508,11	0,04	0,05%
Comissão de Distribuição*	772.650,00	1,21	1,50%
Tributos Comissão de Distribuição*	82.524,32	0,13	0,16%
Assessor Legal	350.000,00	0,55	0,68%
Taxa de Registro na CVM	15.453,00	0,02	0,03%
Taxa de Análise na B3	14.734,30	0,02	0,03%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	44.202,90	0,07	0,09%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	18.028,500	0,03	0,04%
Taxa de Registro ANBIMA	14.915,00	0,02	0,03%
Marketing, Prospecto e Outras Eventuais Despesas	50.000,00	0,08	0,10%
Total	1.647.566,13	2,58	3,20%

**a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição, assim como os respectivos tributos, serão pagos exclusivamente com os recursos da Taxa de Distribuição e não representarão custos para o Fundo.*

Os demais custos relacionados à Oferta, conforme indicados acima, serão suportados pelo Fundo, inclusive na hipótese de não haver a conclusão da Oferta e estão estimados em aproximadamente R\$ 507.333,70, correspondendo a 0,98% do Montante da Oferta.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados, preferencialmente, à aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, conforme descrito na seção “Destinação de Recursos”, na página 11 e seguintes deste Prospecto. Caso, em razão da não verificação de qualquer das condições precedentes previstas nas Promessas de Compra e Venda, o Fundo não venha a adquirir um ou mais Ativos Alvo, os recursos captados na Oferta serão utilizados pelo Fundo para a aquisição de quaisquer outros Ativos Imobiliários, Ativos de Liquidez ou Outros Ativos que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo.

Por essa razão, não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NA PÁGINA 11 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO

13.1. REGULAMENTO DO FUNDO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO”; (iv) em “Categoria”, selecionar “Regulamento”; e, por fim, (v) clicar em “Filtrar”.

13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes integram o presente Prospecto por referência.

Para acessar, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO”; (iv) clicar em “Filtrar”; e, por fim, (v) localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual” do Fundo.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo VI deste Prospecto.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG

At.: Maria Clara Guimarães Gusmão

Tel.: (31) 3614-5332

E-mail: maria.gusmao@inter.co

Website: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/>

GESTOR:

INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 8º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP

At.: Mauro Lima

Tel.: (11) 9.5205-0037

E-mail: mauro.lima@inter.co

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

COORDENADOR LÍDER:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG

At.: João Pedro Franco de Sad

Tel.: (31) 3614-5332

E-mail: estruturacao_dcm@interdtvm.com.br

Website: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/>

14.2. ASSESSOR JURÍDICO

BMA ADVOGADOS – BARBOSA, MÜSSNICH E ARAGÃO

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Itaim Bibi, São Paulo/SP

At.: Jane Goldman Nusbaum

Tel.: (11) 2179-4652

E-mail: jane@bmalaw.com.br

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

14.3. AUDITORES

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 11º andar, Vila São Francisco, São Paulo/SP

At.: Raphael Fornari

Tel.: (31) 2128-5700

E-mail: rforanari@kpmg.com.br

Website: kpmg.com/BR

14.4. DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas, na CVM e na B3, pelos meios de contato indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

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

São Paulo

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

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br; neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, selecionar “Consulta de Informações”, acessar em “Valor Mobiliário” em “Cotas de FII”, clicar em “LOGCP INTER Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo/SP
Tel.: (11) 3233-2000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “LOGCP INTER Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”).

Administrador

Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/central-de-resultados/logcp>

Gestor

Para acesso a este Prospecto, consulte: <https://www.interasset.com.br/fundos-imobiliarios/lgcp>

14.5. DECLARAÇÃO DE REGISTRO

O Fundo declara que o seu registro junto à CVM encontra-se devidamente atualizado.

14.6. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo

de viabilidade econômico-financeira são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as novas cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As declarações de veracidade do Administrador, do Coordenador Líder e do Gestor estão anexas a este Prospecto nos Anexos III, IV e V, respectivamente.

15. DEFINIÇÕES

15.1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões listados abaixo, quando usados no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

Administrador	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo da Oferta ou Ativos Alvo	O Empreendimento Log Contagem I, o Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos, o Empreendimento Log Viana I e o Empreendimento Log Goiânia I, quando mencionados em conjunto.
Ativos de Liquidez	(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do Administrador; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos

	financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.
Ativos Imobiliários	(i) terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados; (ii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (iv) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII); ou (v) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.
Ato do Administrador	<i>"Ato do Administrador para Aprovação da 3ª (terceira) Emissão de Cotas do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário", de 5 de julho de 2023, por meio do qual foi aprovada a realização da 3ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o disposto no artigo 39 do Regulamento.</i>
Auditor Independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º-12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Capital Autorizado	O capital máximo autorizado do Fundo para novas emissões de cotas do Fundo, no montante de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão destinadas para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e, posteriormente, conforme aplicável, colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional	Comunicado divulgado por meio das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Resultado de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, bem como as subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
Condições de Devolução	Significa a devolução de recursos integralizados, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, nas hipóteses previstas neste Prospecto.

Condições Precedentes	As condições suspensivas às quais o Contrato de Distribuição está sujeito para fins de sua eficácia, conforme previstas no item 11.1.1 na página 61 deste Prospecto.
Consulta Formal de Conflito de Interesses	Consulta formal aos Cotistas, a ser convocada após o encerramento da Oferta, para deliberar sobre a aquisição das frações ideais dos Ativos Alvo, uma vez que a vendedora de referidos ativos é parte vinculada ao Administrador e ao Gestor do Fundo, nos termos dos artigos 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e dos artigos 15 e 23, inciso XI do Regulamento. Assim, a concretização de referidas aquisições dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ademais, também será deliberada a aprovação prévia dos Cotistas para a aquisição, pelo Fundo, de Ativos de Liquidez e Outros Ativos, conforme definido no Regulamento do Fundo, de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes, limitado a 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo.
Contrato de Distribuição	<i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário",</i> celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenador Líder	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas.
Cotas do Lote Adicional	As 159.375 (cento e cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e cinco) Novas Cotas que poderão ser emitidas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, em razão da Opção de Lote Adicional.

Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da forma descrita no item 8.4.3 na página 50 deste Prospecto.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
Custos da Oferta	Exceto pela contratação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, todos os custos incorridos no âmbito da Emissão e da Oferta, tais como honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, taxa de registro da Oferta na CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e outros custos relacionados à Oferta, serão suportados pelo Fundo, inclusive na hipótese de não haver a conclusão da Oferta. Tais custos estão estimados em aproximadamente 0,98% (zero vírgula noventa e oito por cento) do Montante da Oferta.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Novas Cotas no âmbito da

	Oferta, cuja data estimada está prevista no item 5.1 na página 32 deste Prospecto.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, cuja data estimada está prevista no item 5.1 na página 32 deste Prospecto.
Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional	A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, cuja data estimada está prevista no item 5.1 na página 32 deste Prospecto.
Data-Base	O 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
Dias Úteis	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência conferido aos atuais Cotistas que possuam Cotas do Fundo na Data-Base, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional	O direito de subscrição das Sobras e Montante Adicional conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras e Montante Adicional.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.
Emissão ou 3ª Emissão	A presente 3ª emissão de Cotas do Fundo.

Empreendimento Log Contagem I	O empreendimento denominado "Condomínio Log I Business Park", localizado na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais, na Rua Simão Antônio, nº 149, Cincão, CEP 149, 32371-610, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 131.873, 131.874, 131.875, 131.876, 131.877 e 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG.
Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos	O empreendimento denominado "Condomínio Log Gaiolli" localizado na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Av. Amâncio Gaiolli, nº 426, Água Chata, CEP 07251-250, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 111.155 e 111.156 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP.
Empreendimento Log Goiânia I	O empreendimento denominado "Log Goiânia" localizado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na BR-153, Km 5,5, Fazenda Retiro, CEP 74.620-430, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 52.034, 52.035, 52.036, 51.872, 50.427 e 52.037 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, GO.
Empreendimento Log Viana I	O empreendimento denominado "Condomínio Log Viana Business Park" localizado na cidade de Viana, estado do Espírito Santo, na BR-262, nº 222, Vila Betânia, CEP 29135-000, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7.391 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Viana, ES.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472.
Escriturador	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor, para os fins do item 9.1 da seção "Informações do Prospecto" do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme Anexo I deste Prospecto.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 23,32721032179%, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados

	pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
Frações Ideais Prometidas à Venda	As frações ideais de 23,2% (vinte e três vírgula dois por cento) do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos, 13% (treze por cento) do Empreendimento Log Contagem I, 13% (treze por cento) do Empreendimento Log Goiânia I e 8% (oito por cento) do Empreendimento Log Viana I, de propriedade da Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta.
Fundo	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11.
Gestor	INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , com sede na Avenida Barbacena, 1.219, 21º andar, parte, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 05.585.083/0001-41, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.560, expedido em 2 de janeiro de 2004.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Participantes	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrumento de Constituição	O " <i>Instrumento Particular de Constituição do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", celebrado pelo Administrador em 1º de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, sob o nº 01587354, em 5 de agosto de 2019, por meio do qual o Administrador constituiu o Fundo.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

Investidores Institucionais	Fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 20 (vinte) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.616,00 (mil seiscentos e dezesseis reais) por Investidor, o que não inclui a Taxa de Distribuição, e de R\$ 1.651,80 (mil seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição.
Investimentos Temporários	Os investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA-IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Montante da Oferta	Montante de R\$ 51.510.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos e dez mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) Novas Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou acrescido em virtude da colocação das Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R\$ 25.755.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas.
Novas Cotas	Até 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) novas cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais, conforme descrita no item 8.4.4 na página 51 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais, conforme descrita no item 8.4.2 na página 48 deste Prospecto.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo.
Opção de Lote Adicional	A possibilidade de o Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, crescer em até 25% o Montante da Oferta, ou seja, em até R\$ 12.877.500,00 (doze milhões, oitocentos e setenta e sete mil e quinhentos reais), correspondente a até 159.375 (cento e cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas.
Outros Ativos	(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, (ii) Letras de Crédito Imobiliário - LCI, (iii) Letras Hipotecárias - LH, (iv) Letras Imobiliárias Garantidas - LIG e (v) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Participante Especial	Cada sociedade integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidada pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Novas Cotas, cada uma das quais deverá celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
Pedido de Subscrição	O documento que formaliza a solicitação de subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160, e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 17 de julho de 2023 (inclusive) e 31 de julho de 2023 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, nos termos do item 5.1 na página 32 deste Prospecto.
Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional	Prazo para manifestação dos Cotistas sobre o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, que se iniciará em 1º de agosto de 2023 e se encerrará: (a) em 7 de agosto de 2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 8 de agosto de 2023, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.
Período de Subscrição	O período compreendido entre os dias 17 de julho de 2023 (inclusive) e 18 de agosto de 2023 (inclusive), conforme indicado no item 5.1 na página 32 deste Prospecto, no qual os Investidores irão realizar suas ordens de investimento.
Pessoas Ligadas	Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto

	ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	Significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito no item 8.4.1 na página 46 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento e no item 17.3 na página 96 deste Prospecto.
Política de Voto	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço:

	https://www.interasset.com.br/aceso-a-informacao?category=politica-de-voto
Preço de Subscrição	O Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 82,59 (oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota, a ser pago pelo Investidor ou Cotista quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota.
Preço por Nova Cota	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 80,80 (oitenta reais e oitenta centavos), definido com base no critério mencionado no item 2.5 na página 8 deste Prospecto, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.
Procedimento de Alocação de Ordens	Procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
Promessa de Compra e Venda	Cada um dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda celebrados entre o Fundo e a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta, tendo por objeto a aquisição de frações ideais do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos, do Empreendimento Log Contagem I, do Empreendimento Log Goiânia I e do Empreendimento Log Viana I, de titularidade da Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta, observadas seus respectivos termos e condições.
Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 620, 10º andar, conjunto 2, Estoril, CEP 35455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 3ª Emissão de Cotas do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário.

Público-Alvo da Oferta	Os Investidores, sejam eles investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor, datada de 14 de dezembro de 2022, foi aprovada pelos Cotistas em sede de consulta formal em 13 de dezembro de 2022.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 27	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
Resolução CVM 30	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Resolução CVM 35	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
Resolução CVM 133	Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022.
Resolução CVM 160	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
Resolução CVM 175	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
Sobras	As Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência e que poderão ser subscritas pelos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do artigo 20 do Regulamento, conforme descrita no item 17.4 na página 97 deste Prospecto.
Taxa de Distribuição	Adicionalmente aos Custos da Oferta, nos termos do artigo 41 do Regulamento, será cobrada taxa de distribuição no mercado primário dos investidores que subscreverem as Novas Cotas (inclusive os Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional), no percentual fixo de 2,21% (dois vírgula vinte e um por cento), com o objetivo exclusivo de cobrir os custos de contratação do Coordenador Líder (que poderá incluir comissões de coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas), assim como das demais Instituições Participantes da Oferta.

Taxa DI	Taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>“over extra-grupo”</i>, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
----------------	---

16. TRIBUTAÇÃO

16.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

16.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

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

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

IOF/Títulos

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

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

16.3. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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 Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde, em regra, a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com alterações trazidas pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como aquele 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 lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante

a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Conforme o art. 29 e o art. 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas 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 de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 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.

17. SUMÁRIO DO FUNDO

17.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual pode ser encontrado no endereço constante da página 69 deste Prospecto, e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 20 e seguintes deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados verifiquem a adequação do investimento e que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

17.2. VISÃO GERAL

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, regido por seu Regulamento, e tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM 472, e, a partir de 2 de outubro de 2023, a Resolução CVM 175, observado eventual prazo de adaptação do Fundo à Resolução CVM 175, e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, gerido pelo Gestor e administrador pelo Administrador.

Conforme o artigo 3º de seu Regulamento, as cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, observadas eventuais restrições em novas emissões de cotas.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, não sendo permitido o resgate de suas Cotas.

17.3. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda o Fundo realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à Política de Investimentos do Fundo. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio.

O Fundo tem como objetivo aplicar os recursos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador, considerando a orientação do Gestor, consistirá na

aplicação de recursos do Fundo, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo na aquisição de Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir a parcela de seu patrimônio não aplicada em Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em Outros Ativos.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

17.4. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

O Fundo pagará pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, custódia, escrituração e gestão, Taxa de Administração correspondente a 0,46% (quarenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, correspondente à multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dos dois o que for maior, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA-IBGE.

A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Fundo poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviço contratados pelo Fundo.

A Taxa de Administração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga 10 Versão 06 – 14 de dezembro de 2022 mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços. Para os fins do presente Regulamento, será considerado como "Dia Útil", todo e qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Não é cobrada taxa de performance, de ingresso ou de saída.

17.5. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (I) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (II) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A Instrução CVM 472; (III) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (IV) emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pelo Administrador; (V) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (VI) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (VII) salvo quando diversamente previsto em Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (VIII) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (IX) eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (X) alteração do prazo de duração do Fundo; (XI) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; (XII) alteração da taxa

de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472; e (XIII) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto..

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, que também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo; e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Como regra geral, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos itens II, III, V, VI, VIII, XI e XII do primeiro parágrafo desta seção dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (1) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (2) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

17.6. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS

Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles (observadas as competências do Gestor), com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

17.7. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

O direito de voto do Fundo em assembleias será exercido pelo Gestor, que adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política, disponível na sede do Gestor, orienta suas decisões em assembleias dos emissores de títulos e valores mobiliários detidos pelo Fundo, no intuito de defender os interesses do Fundo e de seus cotistas. O Fundo se reserva o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa. A íntegra da política relativa ao exercício do direito de voto do Gestor está disponível no website: <https://www.interasset.com.br>.

17.8. CARTEIRA DE ATIVOS DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta os empreendimentos que, nesta data, compõem a carteira do Fundo:

Ativo	Área Total do Ativo	Área Atual do LGCP11	Participação Atual do LGCP11
	[m ²]	[m ²]	[%]
Gaiolli Guarulhos / SP	32.988	6.532	19,80%
Contagem I / MG	58.417	17.525	30,00%
Viana I / ES	60.987	21.345	35,00%
Goiânia I / GO	78.214	23.464	30,00%

Campo Grande / RJ	52.869	11.684	22,10%
Total	283.475	80.550	28,40%

17.9. ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos e despesas do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria 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 compõem 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 à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, inclusive consultoria especializada e distribuição de cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia- Geral; (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 do representante de cotistas, se aplicável.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

17.10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA

O Fundo terá escrituração contábil destacada do Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo. A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

17.11. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, por maioria de votos dos cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

17.12. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Breve Histórico do Administrador

O Administrador é a instituição responsável pela administração, custódia e escrituração do Fundo, bem como pela distribuição das Novas Cotas da presente Emissão.

A área de Administração Fiduciária do Administrador começou suas atividades em 2017, inicialmente voltada para atender às necessidades dos fundos que já eram geridos pela instituição. Com a evolução e crescimento da instituição, o Administrador ampliou o seu escopo de atuação para atender as necessidades relativas à administração de fundos para novos fundos.

Em 22 de junho de 2023, o Administrador superava R\$ 5,5 bilhões em ativos sob administração.

Pertencente ao Grupo Inter, o Administrador é controlado pelo Banco Inter ("Inter"). O Inter é um banco digital, completo e gratuito, com produtos e serviços financeiros para pessoas físicas e jurídicas. Ao final do mês de março de 2023, o Banco Inter ultrapassou a marca de 26 milhões de correntistas.

Através da plataforma "Inter Invest", o Inter oferta produtos de investimento do Inter e de terceiros para seus clientes. Ao final do primeiro trimestre de 2023, o Inter encerrou com cerca de 3,3 milhões de investidores, e cerca de R\$ 68 bilhões em recursos sob custódia.

Breve Histórico do Gestor

A Inter Asset, fundada em 2003 como DLM Invista, se tornou referência como gestora independente de fundos de crédito privado. Em 2020 passou a fazer parte do Inter, agregando o histórico e experiência da DLM com a inovação e modernidade do Inter, além do compromisso com a sustentabilidade e com a integração ESG dos nossos processos.

Com um time de gestores experientes e uma equipe especializada e impulsionada por uma cultura meritocrata, sempre monitorando as tendências, a Inter Asset oferece um portfólio diversificado, com produtos em diferentes estratégias de acordo com o perfil de cada investidor.

O foco nas estratégias de investimentos imobiliários tem crescido, com processos de decisão definidos, solidez e gerenciamento de riscos como foco da gestão, objetivando de alcançar os melhores resultados aos cotistas no longo prazo.

17.13. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Os prestadores de serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM (no caso do Administrador e do Gestor) e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação, na regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do Regulamento. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as restrições regulatórias, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

18. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

18.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Anexo I – Estudo de Viabilidade

Anexo II – Ato do Administrador

Anexo III – Declaração de Veracidade do Administrador

Anexo IV – Declaração de Veracidade do Coordenador Líder

Anexo V – Declaração de Veracidade do Gestor

Anexo VI – Informe Anual do Fundo

Anexo VII – Laudo de Avaliação

ANEXO I – ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro foi elaborado pelo Gestor do Fundo, com base nos dados e premissas disponíveis ou calculados com base em parâmetros de mercado. Baseada nas análises realizadas, o Gestor apresenta suas conclusões a respeito da operação. Em caso de qualquer dúvida sobre o estudo, o Gestor está à disposição para explicações.

RESUMO DA TRANSAÇÃO PRETENDIDA

O Fundo adquirirá participação em quatro das cinco propriedades que compõem o seu portfólio, conforme ilustrado na tabela abaixo:

Resumo da Transação								
Ativo	Cidade / Estado	Área Total do Ativo [m²]	Área Atual do LGCP11 [m²]	Participação Atual do LGCP11 [%]	Área a ser Adquirida [m²]	Área a ser Adquirida [%]	Nova Área do LGCP11 [m²]	Nova Participação do LGCP11 [%]
Log Contagem I	Contagem / MG	58.417	17.525	30,0%	7.594	13,0%	25.119	43,0%
Log Gaiolli Guarulhos	Guarulhos / SP	32.988	6.532	19,8%	7.653	23,2%	14.185	43,0%
Log Viana I	Viana / ES	60.987	21.345	35,0%	4.879	8,0%	26.224	43,0%
Log Goiânia I	Goiânia / GO	78.214	23.464	30,0%	10.168	13,0%	33.632	43,0%
Log Rio Campo Grande	Rio de Janeiro / RJ	52.869	11.684	22,1%	0	0,0%	11.684	22,1%
Total		283.475	80.550	28,4%	30.294	10,7%	110.845	39,1%

As demais características dos Ativos Alvo, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação, produzidos pela Colliers International Valuation & Advisory Services, que podem ser encontrados no Anexo VII do Prospecto.

Os valores de aquisição dos ativos utilizados para esse estudo estão detalhados abaixo:

Valores Por Ativo				
Ativo	Área Total do Ativo [m²]	Área Adquirida [m²]	Preço de Aquisição [R\$]	Preço de Aquisição [R\$/m²]
Log Contagem I	58.417	7.594	30.168.243	3.973
Log Gaiolli Guarulhos	32.988	7.653	25.167.073	3.288
Log Viana I	60.987	4.879	18.228.984	3.736
Log Goiânia I	78.214	10.168	30.015.970	2.952
Log Rio Campo Grande	52.869	0	n/a	n/a
Total	283.475	30.294	103.580.269	3.419

Resultado Operacional Líquido

A receita operacional do Fundo é proveniente do fluxo de receita dos ativos que compõem o seu portfólio, sendo que o Fundo recebe o proporcional da sua participação em cada um dos ativos, ou seja, a receita total do ativo é multiplicada pela participação percentual do Fundo. Com a aquisição detalhada acima, o Fundo aumentará a sua

receita proporcionalmente à área adquirida em cada um dos ativos. Deste valor, para cálculo da receita operacional líquida, são subtraídos os custos operacionais projetados, conforme detalhado na planilha da viabilidade.

O resultado operacional líquido do Fundo será equivalente a diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas do Fundo e considera tanto o fluxo de receita e despesas existentes quanto o adicional pelo aumento de participação nos ativos.

As receitas de locação são corrigidas anualmente, conforme contratos vigentes, ajustados exclusivamente pelos respectivos índices de inflação em suas datas de aniversário. A grande maioria é corrigida por IPCA, sendo apenas um contrato corrigido por IGP-M.

É importante mencionar que o Fundo receberá 100% (cem por cento) da receita de locação referente a sua nova participação desde que encerrada esta Oferta e vencidas as condições precedentes.

As projeções, conservadoramente, não consideram a eventual valorização das Cotas nas próximas emissões.

Estruturação da 3ª Emissão

O valor para a 3ª Emissão do Fundo é de R\$ 52.650.232,43 (cinquenta e dois milhões e seiscentos e cinquenta mil e duzentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos), o qual inclui os custos de emissão do Fundo. Essa será a primeira parcela de pagamento pela participação nos Ativos Alvo da Oferta, sendo que ainda serão pagas mais duas parcelas: a primeira no valor de R\$ 26.179.994,10 (vinte e seis milhões e cento e setenta e nove mil e novecentos e noventa e quatro reais e dez centavos) após 12 meses do pagamento da entrada, e a segunda no valor de R\$ 27.207.597,08 (vinte e sete milhões e duzentos e sete mil e novecentos e quinhentos e noventa e sete reais e oito centavos) após 24 meses do pagamento da entrada. Este valor considera o preço dos ativos, devendo ser acrescido de impostos, despesas de aquisição e despesas de Emissão.

Custos de Emissão da Oferta

Os custos da 3ª Emissão são estimados em R\$ 1.647.566,13 (um milhão e seiscentos e quarenta e sete mil e quinhentos e sessenta e seis reais e treze centavos) e correspondem aos seguintes itens:

Custos de Emissão	Valor
Comissão de Estruturação	R\$ 257.550,00
Tributos Comissão de Estruturação	R\$ 27.508,11
Comissão de Colocação	R\$ 772.650,00
Tributos Comissão de Colocação	R\$ 82.524,32
Assessor Legal	R\$ 350.000,00
Taxa de Registro na CVM	R\$ 15.453,00
Taxa de Análise na B3	R\$ 14.734,30
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	R\$ 44.202,90
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	R\$ 18.028,50
Taxa de Registro ANBIMA	R\$ 14.915,00
Marketing, Prospecto e Outras Eventuais Despesas	R\$ 50.000,00
Total	R\$ 1.647.566,13

Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos Alvo

O custo de aquisição da participação adicional do Fundo nos Ativos Alvo, conforme informado, corresponde ao total de R\$ 103.580.268,68 (cento e três milhões e quinhentos e oitenta mil e duzentos e sessenta e oito reais e sessenta e oito centavos). As despesas de aquisição, como ITBI e emolumentos, serão pagos somente na terceira parcela de aquisição dos Ativos Alvo, após 24 meses do pagamento da entrada. Utilizando as alíquotas e custos atuais, o valor seria de R\$ 2.815.768,54 (dois milhões e oitocentos e quinze mil e setecentos e sessenta e oito reais

e cinquenta e quatro centavos), incluso na modelagem juntamente com a terceira parcela de pagamento pelos Ativos Alvo.

Despesas Recorrentes

As despesas recorrentes do Fundo, em valores anuais, estão descritas abaixo:

Despesas Recorrentes	Valor
Taxa de Administração (0,16% a.a. sobre o Patrimônio Líquido) - Ano 1	R\$ 528.724,96
Honorário Auditoria	R\$ 49.586,76
Fiscalização CVM	R\$ 40.477,29
Anbima	R\$ 5.502,00
Taxa B3	R\$ 12.696,46
Laudo de Avaliação	R\$ 8.214,00
Taxa de Gestão e Administrador Imobiliário (0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido) - Ano 1	R\$ 990.724,57
Outros	R\$ 82.500,00
Total - Ano 1	R\$ 1.718.426,04

No caso da Taxa de Administração, gestão e administrador imobiliários, elas são variáveis de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo, por isso os valores acima dizem respeito ao primeiro ano e aumentam ao longo da análise por conta do pagamento pelos Ativos Alvo.

Também foi considerada, conservadoramente, uma vacância média perpétua para o portfólio de 2,5% (dois vírgula cinco por cento), que reduz a receita do Fundo ao mesmo tempo que gera uma despesa de espaço vago mensal. Desde janeiro de 2020, primeiro mês de operação do Fundo, até maio de 2023, a vacância média dos ativos que compõem o portfólio do Fundo foi de 0,9% (zero vírgula nove por cento). Ademais, durante 25 dos 41 meses no intervalo mencionado a vacância foi zero. Dessa forma, consideramos o parâmetro utilizado conservador quando comparado ao histórico do Fundo.

Reserva de Resultado

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do Fundo, este destinará 5% (cinco por cento) do seu resultado operacional líquido para o caixa, mantendo uma reserva, ou seja, será distribuído 95% (noventa e cinco por cento) deste resultado. Além disso, o Fundo conta atualmente com um caixa de quase R\$ 2,5 milhões.

Simulação de Liquidação

Este estudo apresenta dois cenários de retorno: (i) um da visão apenas da 3ª Emissão, considerando a receita apenas dos novos ativos e despesas proporcionais; (ii) outro com a visão do fundo como um todo considerando o resultado do LGCP11 incluindo todo o seu portfólio atual e com a inclusão da nova participação. Em ambos os cenários estamos considerando a venda dos ativos no final do 10º ano de operação após a 3ª Emissão, ou seja, a liquidação do Fundo. Para esta simulação foi determinado um cap rate (taxa de capitalização) de saída médio de 8,0% (oito por cento) para todos os ativos, o que é um parâmetro em linha com as transações históricas recentes do mercado de logística. Com isso, o valor de venda total do LGCP11 por ativo seria o descrito abaixo:

Ativos	Área Total do Ativo	Área LGCP11 Após Aquisição	Participação LGCP11 Após Aquisição	Valor de Venda da Participação do LGCP11 no Ano 10
Log Contagem I	58.417	25.119	43,00%	R\$ 182.470.694,76
Log Gaiolli Guarulhos	32.988	14.185	43,00%	R\$ 173.344.453,10
Log Viana I	60.987	26.224	43,00%	R\$ 168.284.956,84
Log Goiânia I	78.214	33.632	43,00%	R\$ 125.162.696,66
Log Rio Campo Grande	52.869	11.684	22,10%	R\$ 41.896.899,52
Total	283.475	110.844	39,10%	R\$ 691.159.700,86

No caso do cenário que considera apenas a 3ª Emissão, o valor de venda dos ativos também é proporcional a participação adquirida.

Esta é apenas uma simulação para demonstração de resultado, pois os fundos de investimento imobiliário possuem prazo de duração ilimitado.

VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS – VISÃO A PARTIR DA 3ª EMISSÃO DO LGCP11

A seguir, a simulação financeira do Fundo nos próximos 10 anos, considerando a 3ª Emissão:

Em R\$	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Custos de Aquisição e Oferta											
Compra de Ativos	(50.193)	(26.180)	(27.208)	-	-	-	-	-	-	-	-
ITBI & Registros	-	-	(2.816)	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees de Distribuição	(1.648)	(672)	(890)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total - Aquisição e Oferta	(51.840)	(26.852)	(30.913)	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida Ativos - Nova Participação											
Log Contagem I	-	2.485	2.598	2.744	2.908	3.090	3.284	3.488	3.703	3.928	3.806
Log Galoili Guarulhos	-	2.204	2.310	2.438	2.584	2.745	2.917	3.099	3.289	3.490	3.384
Log Viana I	-	1.434	1.497	1.582	1.677	1.781	1.893	2.011	2.135	2.265	2.198
Log Goiânia I	-	2.458	2.570	2.714	2.877	3.056	3.248	3.450	3.663	3.886	3.766
Log Rio Campo Grande	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total - Receitas Líquidas	-	8.580	8.974	9.478	10.045	10.672	11.342	12.049	12.790	13.568	13.153
Total - Receitas Financeiras											
Total - Receitas Financeiras	-	67	17	8	49	97	149	205	264	327	358
Receita de Venda dos Ativos											
Log Contagem I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.166
Log Galoili Guarulhos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.600
Log Viana I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.309
Log Goiânia I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.056
Log Rio Campo Grande	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissão de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.674)
Total - Receita de Venda dos Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183.457
Despesas Recorrentes											
Taxa de Administração e Gestão	-	(87)	(122)	(166)	(167)	(168)	(169)	(170)	(171)	(172)	(158)
Honorário Auditoria	-	(8)	(10)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Fiscalização CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbima	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa Cetip	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administrador Imobiliário	-	(163)	(229)	(311)	(313)	(314)	(316)	(318)	(320)	(322)	(297)
Despesa de Vacância	-	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(33)
Total - Despesas Recorrentes	-	(257)	(362)	(490)	(493)	(495)	(498)	(501)	(504)	(507)	(469)
Valor Distribuído - Visão Fundo	-	7.970	8.198	8.546	9.121	9.760	10.444	11.165	11.923	12.719	195.847
FLUXO FUNDO (Distribuindo 100% do Resultado)	(51.840)	(18.462)	(22.284)	8.996	9.601	10.274	10.994	11.753	12.550	13.388	196.499
FLUXO COTISTA (Distribuindo 95% do Resultado)	(52.650)	(19.555)	(22.739)	8.508	9.071	9.705	10.386	11.104	11.858	12.651	196.941
TIR Projeto (Nominal)	15,2%										
TIR Cotista (Nominal)	14,4%										
Yield Nominal	-	13,9%	11,1%	8,6%	9,1%	9,8%	10,5%	11,2%	11,9%	12,7%	13,6%

Data base: 4 de julho de 2023

Considerando os anos de vigência do Fundo, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	(52.650)	-		(52.650)
Ano 1	(26.852)	7.296		(19.555)
Ano 2	(30.913)	8.175		(22.739)
Ano 3		8.508		8.508
Ano 4		9.071		9.071
Ano 5		9.705		9.705
Ano 6		10.386		10.386
Ano 7		11.104		11.104
Ano 8		11.858		11.858
Ano 9		12.651		12.651
Ano 10		13.484	183.457	196.941

TIR a.a. 14,4%

Data base: 4 de julho de 2023

VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS – VISÃO DO PORTFÓLIO TOTAL DO LGCP11

A seguir, a simulação financeira do Fundo nos próximos 10 anos, considerando o portfólio do LGCP11 como um todo, incluindo a aquisição proposta na 3ª Emissão:

Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Custos de Aquisição e Oferta											
Portfólio Atual	(281.095)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra Ativos da 3ª Emissão	(50.193)	(26.180)	(27.208)	-	-	-	-	-	-	-	-
ITBI & Registros	-	-	(2.816)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Emissão	(1.648)	(672)	(890)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total - Aquisição e Oferta	(332.935)	(26.852)	(30.913)	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida Ativos											
Log Contagem I	470	8.218	8.592	9.077	9.620	10.219	10.861	11.537	12.247	12.993	12.588
Log Gaiolli Guarulhos	462	7.876	8.239	8.701	9.222	9.797	10.413	11.061	11.742	12.457	12.075
Log Viana I	504	7.706	8.046	8.503	9.012	9.575	10.177	10.811	11.476	12.174	11.813
Log Goiânia I	263	5.674	5.931	6.265	6.640	7.054	7.497	7.964	8.454	8.968	8.692
Log Rio Campo Grande	154	1.900	1.991	2.102	2.227	2.366	2.515	2.671	2.836	3.008	2.917
Total - Receitas Líquidas Ativos	1.853	31.374	32.800	34.646	36.721	39.012	41.463	44.045	46.754	49.600	48.085
Receitas Financeiras											
Total - Receitas Financeiras	21	414	79	32	182	363	559	767	988	1.223	1.339
Ativos - Simulação de Venda											
Log Contagem I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	182.471
Log Gaiolli Guarulhos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173.344
Log Viana I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168.285
Log Goiânia I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125.163
Log Rio Campo Grande	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.897
Comissão de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.823)
Total - Simulação de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	677.337
Despesas Recorrentes											
Taxa de Administração e Gestão	(37)	(536)	(573)	(621)	(624)	(627)	(631)	(634)	(638)	(642)	(593)
Honorário Auditoria	-	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)
Taxa de Fiscalização CVM	-	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)
Taxa Anbima	(1)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(5)
Taxa B3	-	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Taxa Cetip	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação	-	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
Taxa de Administrador Imobiliário	(70)	(1.004)	(1.074)	(1.164)	(1.170)	(1.176)	(1.182)	(1.189)	(1.196)	(1.204)	(1.111)
Outros	(17)	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesa com Vacância	(11)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(122)
Total - Despesas Recorrentes	(136)	(1.856)	(1.896)	(2.035)	(2.043)	(2.052)	(2.062)	(2.073)	(2.084)	(2.096)	(1.941)
Valor Distribuído - Visão Fundo	1.651	28.435	29.434	31.011	33.117	35.457	37.962	40.602	43.375	46.291	722.445
FLUXO FUNDO (Distribuindo 100% do Resultado)	(331.197)	3.080	69	32.643	34.860	37.323	39.960	42.739	45.658	48.727	724.819
FLUXO COTISTA (Distribuindo 95% do Resultado)	(332.094)	804	(1.582)	30.871	32.931	35.254	37.747	40.377	43.139	46.042	726.430
TIR Projeto (Nominal)	14,4%										
TIR Cotista (Nominal)	13,8%										
Yield Nominal		10,0%	10,0%	9,6%	10,2%	10,9%	11,7%	12,5%	13,4%	14,3%	15,2%

Data base: 4 de julho de 2023

Considerando os anos de vigência do Fundo, o Cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Portfólio Atual	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	(281.095)	(52.650)	1.651		(332.094)
Ano 1		(26.852)	27.656		804
Ano 2		(30.913)	29.331		(1.582)
Ano 3			30.871		30.871
Ano 4			32.931		32.931
Ano 5			35.254		35.254
Ano 6			37.747		37.747
Ano 7			40.377		40.377
Ano 8			43.139		43.139
Ano 9			46.042		46.042
Ano 10			49.093	677.337	726.430

TIR a.a. 13,8%

Data base: 4 de julho de 2023

ANEXO II – ATO DO ADMINISTRADOR

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO LOGCP
INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 34.598.181/0001-11

Por este instrumento particular, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora do **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11 ("Fundo"), regulado pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do artigo 39 do regulamento do Fundo, datado de 14 de dezembro de 2022 ("Regulamento"), **RESOLVE:**

Aprovar a emissão e a realização da distribuição primária das cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Instrução CVM 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- A. **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo;
- B. **Número de Série das Cotas da 3ª Emissão:** a emissão será realizada em série única;
- C. **Quantidade de Cotas da 3ª Emissão:** 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);
- D. **Preço de Emissão das Cotas da 3ª Emissão:** R\$ 80,80 (oitenta reais e oitenta centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço por Nova Cota"), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento");
- E. **Custos da Oferta:** exceto pela contratação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, todos os custos incorridos no âmbito da Emissão e da Oferta, tais como honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, taxa de registro da Oferta na CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e outros custos relacionados à Oferta, serão

suportados pelo Fundo, inclusive na hipótese de não haver a conclusão da Oferta. Tais custos estão estimados em aproximadamente 0,98% (zero vírgula noventa e oito por cento) do Montante da Oferta.

- F. **Taxa de Distribuição:** adicionalmente aos custos de realização da Oferta mencionados no item anterior, nos termos do artigo 41 do Regulamento, será cobrada taxa de distribuição no mercado primário dos investidores que subscreverem as Novas Cotas (inclusive os Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional), no percentual fixo de 2,21% (dois vírgula vinte e um por cento) ("Taxa de Distribuição"), com o objetivo exclusivo de cobrir os custos de contratação do Coordenador Líder (que poderá incluir comissões de coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas), assim como das demais Instituições Participantes da Oferta.
- G. **Montante da Oferta:** até R\$ 51.510.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos e dez mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota ("Montante da Oferta"), podendo tal montante ser (1) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou (2) aumentado, em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);
- H. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Nessa hipótese, o Investidor ou Cotista da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta. Se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes ("Condições de Devolução"), no prazo

de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. No caso do item (ii) acima, o Cotista ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

- I. **Investimento Mínimo por Investidor:** o investimento mínimo por Investidor é de 20 (vinte) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.616,00 (mil seiscentos e dezesseis reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, e de R\$ 1.651,80 (mil seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição ("Investimento Mínimo"), salvo se (a) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, (b) caso o total de Novas Cotas correspondente aos pedidos de subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à parcela da Oferta destinada preferencialmente aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de pedido de subscrição, durante o período de subscrição ("Oferta Não Institucional"), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (c) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que (1) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, e (2) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

- J. **Destinação dos Recursos da 3ª Emissão:** os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de frações ideais, adicionais àquelas atualmente detidas pelo Fundo, dos seguintes empreendimentos imobiliários: (i) "Condomínio Log Gaiolli" localizado na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Av. Amâncio Gaiolli, nº 426, Água Chata, CEP 07251-250, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 111.155 e 111.156 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP ("Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos")"; (ii) "Condomínio Log I Business Park", localizado na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais, na Rua Simão Antônio, nº 149, Cincão, CEP 149, 32371-610, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 131.873, 131.874, 131.875, 131.876, 131.877 e 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG. ("Empreendimento Log Contagem I")"; (iii) "Log Goiânia" localizado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na BR-153, Km 5,5, Fazenda Retiro, CEP 74.620-430, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 52.034, 52.035, 52.036, 51.872, 50.427 e 52.037 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, GO ("Empreendimento Log Goiânia I")"; e (iv) "Condomínio Log Viana Business Park" localizado na cidade de Viana, estado do Espírito Santo, na BR-262, nº 222, Vila Betânia, CEP 29135-000, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7.391 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Viana, ES ("Empreendimento Log Viana I" e, em conjunto com Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos, Empreendimento Log Contagem I e Empreendimento Log Goiânia I, "Ativos Alvo da Oferta"), todos de propriedade da Log Commercial Properties e Participações S.A. ("Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta"), conforme negociações em andamento, observadas as condições a serem incluídas nos documentos da operação. O percentual de aquisição será de 13% do Empreendimento Contagem, 23,2% do Empreendimento Gaiolli, 8% do Empreendimento Viana e 13% do Empreendimento Goiânia, considerando a colocação do Montante da Oferta, podendo esse percentual ser diminuído ou aumentado conforme o volume da distribuição. As frações ideais acima serão adquiridas para pagamento em parcelas, sendo que os recursos captados com a Oferta serão utilizados para o pagamento apenas da primeira parcela do preço de aquisição de cada uma delas. Tendo em vista que a Proprietária dos Ativos Alvo da Oferta é parte relacionada do Administrador e Gestor, a efetiva aquisição pretendida ficará condicionada à aprovação dos Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472;
- K. **Forma de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão:** pública, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160;
- L. **Tipo de Distribuição:** primária;
- M. **Público Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Investidores Não Institucionais"), e (ii) fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os

Investidores Não Institucionais, "Investidores"), sejam eles investidores qualificados ou profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Investimento Mínimo.

- N. **Preço de Subscrição:** R\$ 82,59 (oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos) por cada Nova Cota, correspondente à soma do Preço por Nova Cota e da Taxa de Distribuição ("Preço de Subscrição");
- O. **Cotas do Lote Adicional:** o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 12.877.500,00 (doze milhões, oitocentos e setenta e sete mil e quinhentos reais), correspondente a até 159.375 (cento e cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta;
- P. **Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- Q. **Taxa de ingresso e saída:** exceto pela Taxa de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;
- R. **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de participação de determinadas Instituições Participantes da Oferta, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- S. **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador de cotas do Fundo, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta. As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema

de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

- T. **Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e aos procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência ("Data-Base"), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"), nos termos do artigo 40, II, do Regulamento. Tendo em vista o público-alvo restrito da Oferta, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência;
- U. **Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:** encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que tiverem manifestado o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras;
- V. **Fator de Proporção:** o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 23,32721032179%, a ser aplicado sobre o número de cotas detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- W. **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento;
- X. **Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação");

- Y. **Coordenador Líder:** a distribuição das Novas Cotas da 3ª Emissão terá como coordenador líder o Administrador, sendo admitida a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"); e
- Z. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento em via única.

Belo Horizonte, 5 de julho de 2023

 Assinado Maria Clara Guimarães Gusmão D4Sign	 Assinado Alexandre Riccio de Oliveira D4Sign
---	---

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(Administrador do fundo)

FII LOGCP - 3ª Emissão - Minuta Ato de Aprovação da Emissão 05 07 2023 ajustes B3 pdf

Código do documento 362b90f3-5efb-4d23-83b6-371d96a11211



Assinaturas



Maria Clara Guimarães Gusmão
maria.gusmao@inter.co
Assinou

Maria Clara Guimarães Gusmão



Alexandre Riccio de Oliveira
alexandre.oliveira@inter.co
Assinou

Alexandre Riccio de Oliveira

Eventos do documento

05 Jul 2023, 19:25:37

Documento 362b90f3-5efb-4d23-83b6-371d96a11211 **criado** por MARIA JULIA PINHEIRO PIRES (29a4cddd-6c9e-4e55-b043-cd8337cad3a9). Email:mjp@bmalaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-07-05T19:25:37-03:00

05 Jul 2023, 19:26:43

Assinaturas **iniciadas** por MARIA JULIA PINHEIRO PIRES (29a4cddd-6c9e-4e55-b043-cd8337cad3a9). Email: mjp@bmalaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-07-05T19:26:43-03:00

05 Jul 2023, 19:32:06

MARIA CLARA GUIMARÃES GUSMÃO **Assinou** - Email: maria.gusmao@inter.co - IP: 147.161.129.203 (147.161.129.203 porta: 47836) - [Geolocalização: -19.9283724 -43.9498486](#) - Documento de identificação informado: 089.541.336-14 - DATE_ATOM: 2023-07-05T19:32:06-03:00

05 Jul 2023, 19:37:34

ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA **Assinou** - Email: alexandre.oliveira@inter.co - IP: 191.201.16.102 (191-201-16-102.user.vivozap.com.br porta: 6386) - [Geolocalização: -19.931979505127742 -43.948959189683904](#) - Documento de identificação informado: 013.202.406-31 - DATE_ATOM: 2023-07-05T19:37:34-03:00

Hash do documento original

(SHA256):e19c94a448bb300fa2f89376d02879fba039f1712cb4c193f434e8880c549fb5

(SHA512):922b34b9553fa897c6d137fd4d1ea72d7c9af2313ab6b0a418705a4f1a9a5a189343afb804803965217bf6ae61e79fc0c1c3b5daa2c2e33c59b3f8626ee3a03b

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11 ("Fundo"), considerando a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) cotas e, no máximo, de 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) cotas ("Novas Cotas"), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 159.375 (cento e cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e cinco) Novas Cotas ("Lote Adicional"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Alexandre Riccio de Oliveira
Assinado por: ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA/01320240631
CPF: 01320240631
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2023 | 20:07:05 BRT

Nome: **ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA**
Cargo: **Diretor Vice Presidente**

DocuSigned by:
Maria Clara Guimarães Gusmão
Assinado por: MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO/08954133614
CPF: 08954133614
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2023 | 14:57:21 BRT

Nome: **Maria Clara Guimarães Gusmão**
Cargo: **Diretora**

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER

**DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013 ("Coordenador Líder" ou "Administrador"), na qualidade de coordenador líder da 3ª (terceira) emissão de cotas do **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11, administrado pelo Administrador ("Fundo"), e cuja carteira é gerida pela **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.585.083/0001-41, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 7.560, de 2 de janeiro de 2004 ("Gestor"), no montante de, no mínimo, 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) cotas e, no máximo, de 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) cotas ("Novas Cotas"), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 159.375 (cento e cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e cinco) Novas Cotas ("Lote Adicional"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Gestor, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;
- (ii) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Alexandre Riccio de Oliveira
Assinado por: ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA 013024081
CPF: 013024081
Data Hora da Assinatura: 05/07/2023 15:07:05 BRT

Nome: **ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA**
Cargo: **Diretor Vice Presidente**

DocuSigned by:
Maria Clara Guimarães Gusmão
Assinado por: MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO 085413814
CPF: 085413814
Data Hora da Assinatura: 05/07/2023 14:57:22 BRT

Nome: **Maria Clara Guimarães Gusmão**
Cargo: **Diretora**

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR

**DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 05.585.083/0001-41, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme Ato Declaratório nº 7.560, de 2 de janeiro de 2004 ("Gestor"), na qualidade de gestor do fundo **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11 ("Fundo"), administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013 ("Administrador"), considerando a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 318.750 (trezentas e dezoito mil, setecentas e cinquenta) cotas e, no máximo, de 637.500 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas) cotas ("Novas Cotas"), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 159.375 (cento e cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e cinco) Novas Cotas ("Lote Adicional"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:
Daniel Castro Domingos da Silva
Assinado por: DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA:03890247679
CPF: 03890247679
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2023 | 19:07:13 BRT

Nome: **Daniel Castro Domingos da Silva**
Cargo: **Diretor**

DocuSigned by:
Marcelo Miranda de Mattos
Assinado por: MARCELO MIRANDA DE MATTOS:06218766667
CPF: 06218766667
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2023 | 16:45:50 BRT

Nome: **Marcelo Miranda de Mattos**
Cargo: **Diretor**

ANEXO VI – INFORME ANUAL DO FUNDO

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	34.598.181/0001-11
Data de Funcionamento:	28/11/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRLGCPCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	2.732.860,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	CNPJ do Administrador:	18.945.670/0001-46
Endereço:	Avenida Barbacena, 1219, 21 andar- Santo Agostinho- Belo Horizonte- MG- 30190131	Telefones:	(31) 3514-5332
Site:	https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/	E-mail:	admfundos@interdtvm.com.br
Competência:	06/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA	18.945.670/0001-46	Avenida Barbacena, nº 1219, 21º andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, CEP 30190-131	(31) 3614-5332
1.2	Custodiante: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA	18.945.670/0001-46	Avenida Barbacena, nº 1219, 21º andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, CEP 30190-131	(31) 3614-5332
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.755.217/0001-29	Rua Paraíba, nº 550, 12º andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, CEP 30130-141	(31) 2128-5700
1.4	Formador de Mercado: Banco Fator	33.644.196/0001-06	Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04530-000	(11)3049-9100
1.5	Distribuidor de cotas: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA	18.945.670/0001-46	Avenida Barbacena, nº 1219, 21º andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, CEP 30190-131	(31) 3614-5332
1.6	Consultor Especializado: LOG Commercial Properties e Participações S.A.	09.041.168/0001-10	Avenida Professor Mário Werneck, nº 620, 10º andar, Conjunto 02, Estoril, Belo Horizonte - MG, CEP 35455-610	(31) 3614-6965
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: LOG Commercial Properties e Participações S.A.	09.041.168/0001-10	Avenida Professor Mário Werneck, nº 620, 10º andar, Conjunto 02, Estoril, Belo Horizonte - MG, CEP 35455-610	(31) 3614-6965
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Para os próximos exercícios a gestão continuará ativamente buscando oportunidades de negócio que aumentem a rentabilidade e manterá sua estratégia de promover maior liquidez para o fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Durante o exercício, o Fundo distribuiu o montante total de R\$ 20.250.492,60 na forma de rendimentos.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo No começo do ano de 2022 a economia mundial vivia a perspectiva de retomada com o fim da pandemia de Covid-19, porém em pouco tempo o cenário se inverteu. O ano foi de forte pressão inflacionária, impulsionada ainda mais pela guerra na Ucrânia, iniciada na segunda metade de fevereiro. As sanções impostas contra a Rússia pressionaram o preço de commodities e da energia no mercado global. Com isso, os governos ao			

	redor do mundo começaram um movimento de aumento progressivo da taxa de juros para controlar a inflação, a exemplo do título público americano de 10 anos, que era negociado a 1,5% em janeiro e chegou ao patamar de 4,0% em outubro, nível que não era atingido desde a crise de 2008. No Brasil não foi diferente: a taxa Selic iniciou o ano em 9,25% e chegou a 13,75% em agosto, com o fim do ciclo de alta, enquanto o IPCA acumulado no ano foi de 5,79%, acima do teto da meta do Conselho Monetário Nacional de 5,0%. Com a alta na taxa de juros, o mercado de fundos de tijolo sofreu com a saída de investidores, que muitas vezes acabaram migrando seus investimentos para a renda fixa, provocando a queda no valor de cotas nos fundos imobiliários. Em agosto, mesmo com o fim do ciclo de alta da Selic, se criou um clima de incerteza com a provável entrada de um novo governo, que mais tarde se concretizou, e acabou trazendo preocupações com relação à política de aumento dos gastos públicos e aumentando o risco fiscal. Este risco resultou em um provável prolongamento da Selic nos patamares do final do ano, o que continuou a prejudicar a performance dos fundos de tijolo. Mais especificamente no setor de logística, o ano de 2022 foi marcado por um volume recorde de novo estoque, com a entrega de 3,1 milhões de m ² , acompanhado por uma manutenção da vacância nos mesmos níveis de 2021, mostrando a resiliência do mercado. Desde o início da pandemia o setor logístico teve um crescimento acelerado impulsionado pelo e-commerce, o que continuou a ocorrer em 2022, demonstrando que a demanda do mercado consumidor por compras pela internet continua relevante.																												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O ano de 2023 deve continuar desafiador para o mercado de fundos de tijolo, com o possível prolongamento da alta da taxa de juros ao redor do mundo para controlar a alta inflação. Apesar disso, o fundo possui 100% dos ativos locados e mantém sua estratégia de diversificação de clientes e por regiões, o que pulveriza o risco de saída ou não pagamento dos inquilinos, dado que não há grande concentração de receitas com nenhum deles. A rentabilidade do fundo virá do reajuste dos contratos de locação por IPCA, que tem tendência de alta no ano. A gestão também continuará ativamente buscando oportunidades de negócio que aumentem a rentabilidade e manterá sua estratégia de promover maior liquidez para o fundo.																												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																												
	Ver anexo no final do documento. Anexos																												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOG GAIOLLI</td><td>23.581.800,00</td><td>SIM</td><td>-0,83%</td></tr> <tr> <td>LOG VIANA</td><td>75.460.000,00</td><td>SIM</td><td>-2,62%</td></tr> <tr> <td>LOG GOIANIA</td><td>69.780.000,00</td><td>SIM</td><td>4,59%</td></tr> <tr> <td>LOG CAMPO GRANDE</td><td>38.520.300,00</td><td>SIM</td><td>1,81%</td></tr> <tr> <td>LOG CONTAGEM</td><td>71.130.000,00</td><td>SIM</td><td>0,21%</td></tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	LOG GAIOLLI	23.581.800,00	SIM	-0,83%	LOG VIANA	75.460.000,00	SIM	-2,62%	LOG GOIANIA	69.780.000,00	SIM	4,59%	LOG CAMPO GRANDE	38.520.300,00	SIM	1,81%	LOG CONTAGEM	71.130.000,00	SIM	0,21%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																												
LOG GAIOLLI	23.581.800,00	SIM	-0,83%																										
LOG VIANA	75.460.000,00	SIM	-2,62%																										
LOG GOIANIA	69.780.000,00	SIM	4,59%																										
LOG CAMPO GRANDE	38.520.300,00	SIM	1,81%																										
LOG CONTAGEM	71.130.000,00	SIM	0,21%																										
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação O LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário - FII possui em seu ativo cinco galpões logísticos. Para avaliação do valor de mercado para locação dos imóveis, foi utilizada o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características dos imóveis como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.																												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.																												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.																												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.																												
10.	Assembleia Geral																												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Avenida Barbacena, 1.219, 21º andar, Santo Agostinho. Belo Horizonte - MG, 30190-131 https://www.bancointer.com.br/interdtvm/																												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fii@interdtvm.com.br																												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. A Assembleia Geral será convocada pelo ADMINISTRADOR, podendo também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do FUNDO em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.																												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A convocação da Assembleia Geral feita através de correspondência eletrônica será encaminhada a cada cotista, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO ("Assembleias Gerais Ordinárias") e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das demais Assembleias Gerais, em todo caso, do ato de convocação constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.																												
11.	Remuneração do Administrador																												
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: O Administrador receberá pela prestação de seus serviços, a remuneração correspondente a 0,46% (quarenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, correspondente à multiplicação: (a) da totalidade																												

de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dos dois o que for maior, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
446.444,35		0,16%		0,19%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Maria Clara Guimarães Gusmão		Idade:	35 anos	
Profissão:	Economista		CPF:	8954133614	
E-mail:	maria.gusmao@interdtvm.com.br		Formação acadêmica:	Ciências Econômicas	
Quantidade de cotas detidas do FII:	150,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	01/11/2019	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Inter DTVM Ltda.	De abril de 2016 até a data presente	Diretora de Produtos Estruturados		Ocupa o cargo de Diretora de Produtos Estruturados	
MRV Engenharia e Participações S.A.	De agosto de 2010 até julho de 2015	Analista de Relações com Investidores		Relação com os Investidores	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	14.725,00	1.870.742,00	68,45%	79,65%	20,35%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%	1,00	335.896,00	12,29%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	526.222,00	19,26%	0,00%	100,00%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.bancointer.com.br/inter-dtvm/).					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Não se aplica.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não se aplica.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					

Não se aplica.

Anexos

5. Fatores de Risco

Nota

- | | |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|

ANEXO VII – LAUDO DE AVALIAÇÃO



Avaliação de imóvel logístico

Laudo de avaliação

Nº 11.065/2022

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES E
PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Contagem – MG

Setembro, 2022

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



04 de outubro de 2022

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Contagem – MG

Endereço:

De acordo com a proposta nº 8.187/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, Colliers Technical Services ("Colliers") realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* para uso interno.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	9
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	9
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
7.	AValiação DO IMÓVEL.....	11
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	11
7.2	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	11
7.2.1	METODOLOGIA.....	11
7.2.2	ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	11
7.2.3	TRATAMENTO POR FATORES.....	12
7.2.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	15
7.2.5	VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO.....	15
7.2.6	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	15
7.3	FAIR VALUE.....	16
7.4	METODOLOGIA.....	16
7.4.1	PREMISSAS GERAIS.....	16
7.4.2	FAIR VALUE.....	18
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	19
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL LOGÍSTICO EM CONTAGEM – MG

Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel para uso interno. .
Data de referência:	Setembro de 2022
Data da vistoria:	12 de setembro de 2022
Endereço:	Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão
Município:	Contagem – MG
Área de terreno:	160.701,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Área de construção:	58.417,33 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 1.450.000,00/mês (Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais mensais)
<i>Fair value</i> com premissas especiais:	R\$ 237.100.000,00 (Duzentos e trinta e sete milhões e cem mil reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Grau II
Grau de precisão obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 8.187/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, a Colliers Technical Services ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na localizado na Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão – Contagem – MG, para a data-base de setembro de 2022, para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do fair value do referido imóvel localizado em Contagem-MG, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do fair value. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O fair value do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e fair value, definidos pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de

um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. ”¹

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. ?

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.

² Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.? – Red Book

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2022;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	160.701,00 m ²		58.417,33 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 160.701,00 m², conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 58.417,33 m², conforme resumo dos ativos

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão
Cidade – Estado:	Contagem – MG
Densidade de ocupação:	Média
Padrão econômico:	Médio – baixo
Categoria de uso predominante:	Industrial, logístico e residencial
Valorização imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial, logístico e residencial
Acessibilidade:	Boa



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

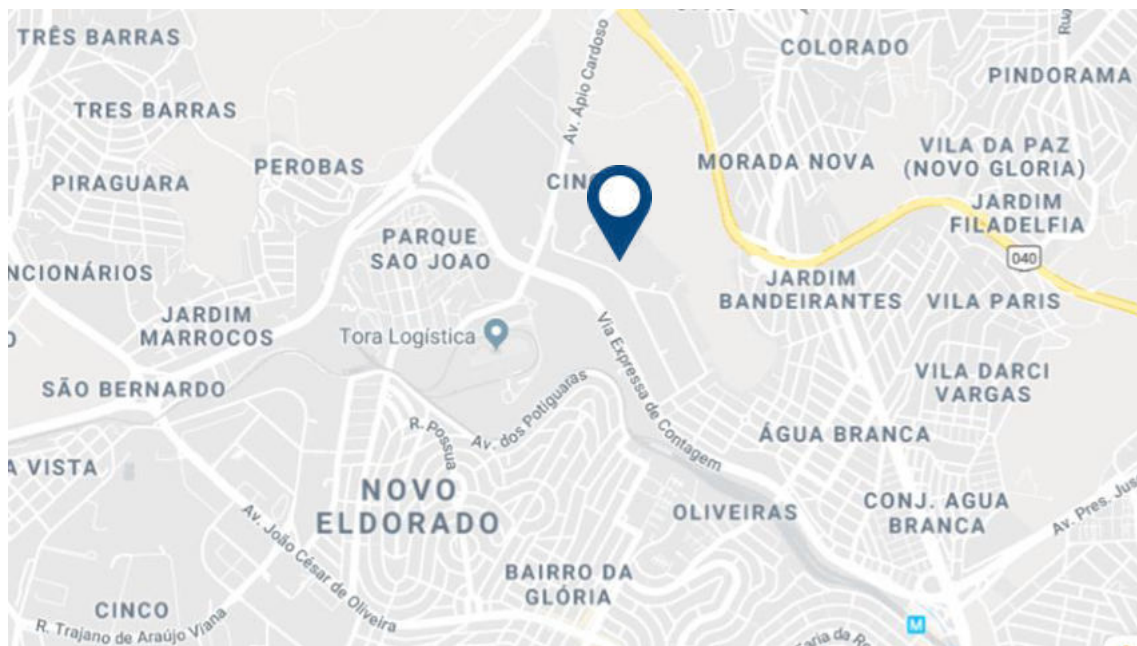


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

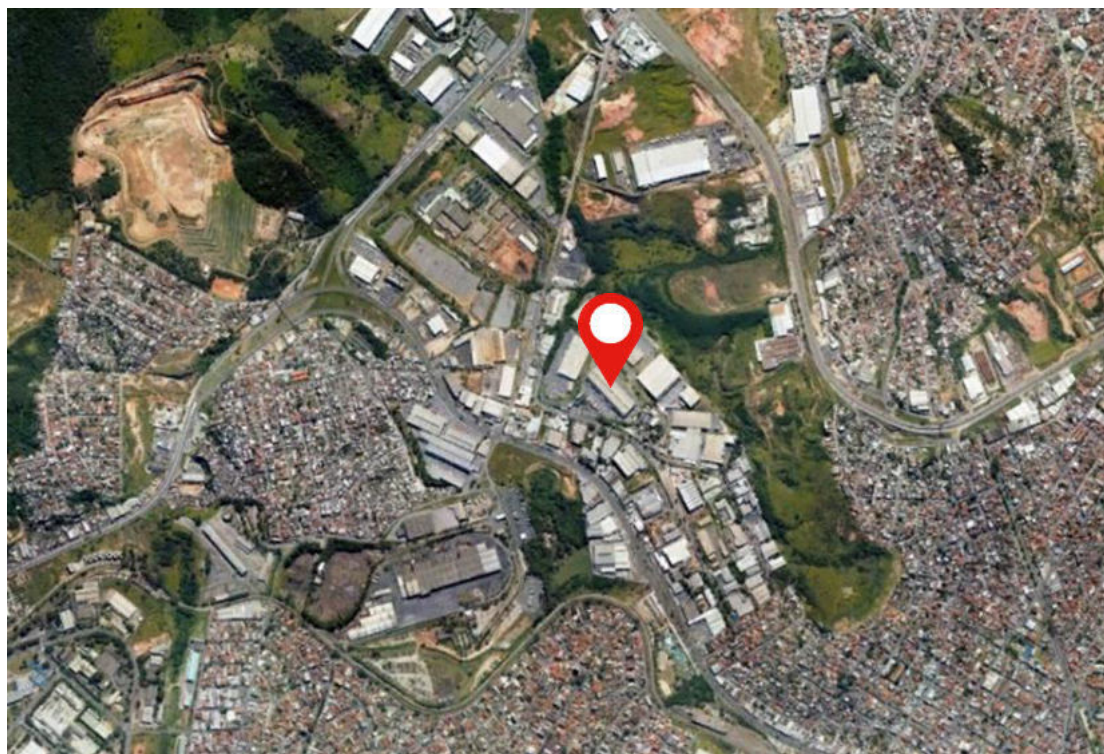


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do centro:	Aprixamadamente 8,00 km
Melhoramentos públicos:	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
Transporte público:	Linha de ônibus na própria Rua Simão Antônio a aproximadamente 100,00 metros
Principais vias de acesso:	Avenida Ápio Cardoso, Via Expressa de Contagem, Rodovia Juscelino Kubitschek e Avenida Helena de Basconcelos Costa
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Indústrias de médio e grande porte, centros de distribuição e comércios de âmbito local
Pontos de destaque:	Cerbeeria AMBEV – CDD Minas, PRADA Distribuição Contagem – MG, Tora Logística, Megafort Distribuidora e Expocity

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Abaixo do nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	160.701,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
Acesso:	Rua Simão Antônio
Topografia:	Em platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu exterior e interior
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Idade considerada:	10 anos
Estado de conservação:	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

PONTOS FORTES	DESAFIOS
- Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial; - Boa localização, próximo a vias expressas da região, o que facilita a operação logística, principal atividade do imóvel;	- Carência de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço de âmbito local no entorno.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
	- Concorrência com outros empreendimentos logísticos localizados na região.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Média
Prazo de absorção para locação:	2 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Pequena
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 07 (sete) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.

7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliado

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **tabelas de 5 a 7 do anexo VIII– Tabelas para avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC_{AVA}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC_{COMP}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.300,00 m ²
Índice de Local:	208,80
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	10
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,927
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: **R\$ 24,84/m²/mês**

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída

Valor de mercado para locação: R\$ 24,84/m²/mês x 58.417,33 m²

Valor de mercado para locação: R\$ 1.451.086,48/mês

Em números redondos:

Valor de mercado para locação: R\$ 1.450.000,00/mês
(Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais mensais)

7.3 FAIR VALUE

7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

7.4.1 PREMISSAS GERAIS

a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

Razão Social (SAP)	ABL	Início de vigência	Fim de vigência	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PEPSICO DO BRASIL LTDA	4.738	06/02/2015	04/02/2026	24,28	24,28	24,28	24,28	24,28	-	-
PEPSICO DO BRASIL INDUSTRIA E COMER	6.316	09/03/2015	08/03/2026	24,28	24,28	24,28	24,28	24,28	-	-
FUNDAÇÃO CENTRO DE HEMATOLOGIA E HE	3.542	04/03/2015	03/03/2023	27,37	27,37	-	-	-	-	-
ITAMBÉ ALIMENTOS LTDA	3.562	15/04/2011	14/04/2024	32,34	32,34	32,34	-	-	-	-
SEC. SAÚDE MG	12.997	25/09/2015	24/04/2024	27,82	27,82	27,82	-	-	-	-
KLEY HERTZ DISTRIBUIDORA LTDA	1.516	18/07/2016	30/10/2022	28,12	-	-	-	-	-	-
MELITTA DO BRASIL	1.516	20/12/2017	19/12/2022	24,14	-	-	-	-	-	-
EMPREENHIMENTOS PAGUE MENOS S A	11.996	27/02/2018	26/02/2028	26,15	26,15	26,15	26,15	26,15	26,15	26,15
UNIDOCKS ASSESSORIA E LOGISTICA DE	3.565	09/05/2019	30/04/2023	18,14	18,14	18,14	18,14	-	-	-
GENYX SOLAR COMERCIO LTDA.	8.670	05/04/2022	04/04/2025	25,49	25,49	25,49	25,49	-	-	-

- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do contrato: 60 meses
- Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação

- Vacância entre contratos: 2 meses
- Carência: 1 mês
- Probabilidade de renovação: 95%
- Crescimento real estabilizado: 1,75% ao ano
- Área bruta locável: 58.417,33 m²

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 2 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,62/m²/mês
- Condomínio: R\$ 3,96/m²/mês

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,75% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período } 10}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,25% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,25% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 237.100.000,00
(Duzentos e trinta e sete milhões e cem mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado para locação: R\$ 1.450.000,00/mês

Fair value: R\$ 237.100.000,00

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de mercado para locação: R\$ 1.450.000,00/mês
(Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 237.100.000,00**
(Duzentos e trinta e sete milhões e cem mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de mercado.**

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 20 (vinte) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 04 de outubro de 2022

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

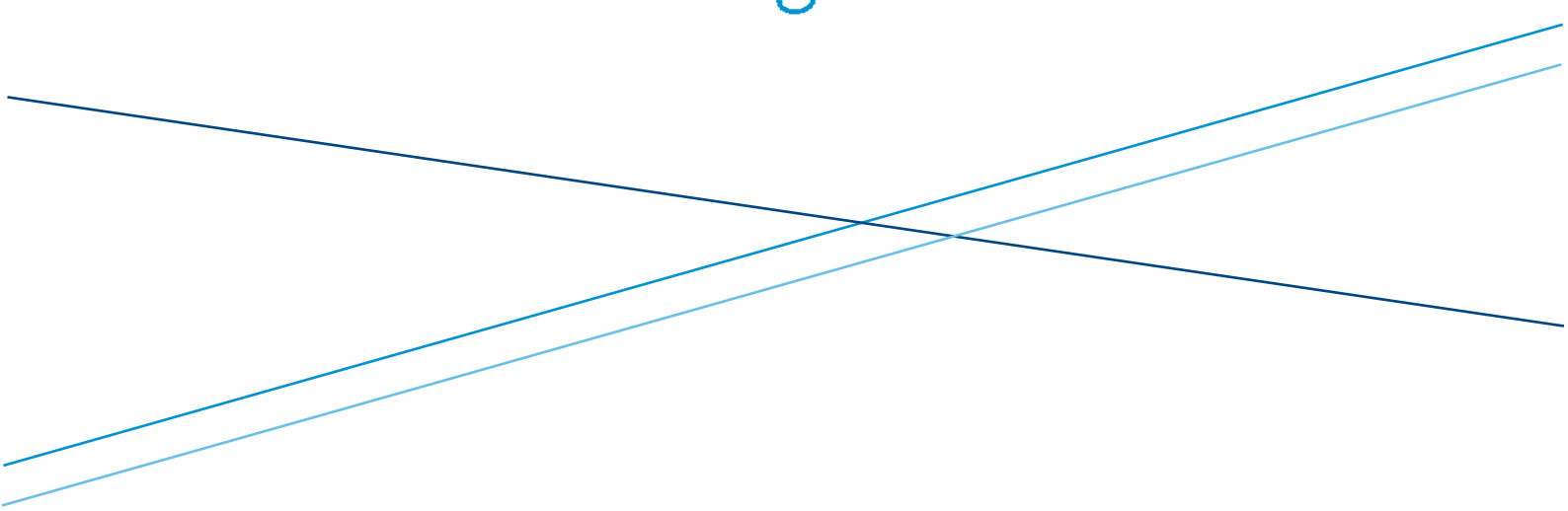
CREA 0931874

Cópia Digital

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.



Via de acesso



Acesso ao imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Área de estacionamento



Área de estacionamento

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Área de manobra



Área de manobra e docas

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Vista interna de um dos módulos



Vista interna de um dos módulos

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Vista interna de um dos módulos



Vista interna de um dos módulos



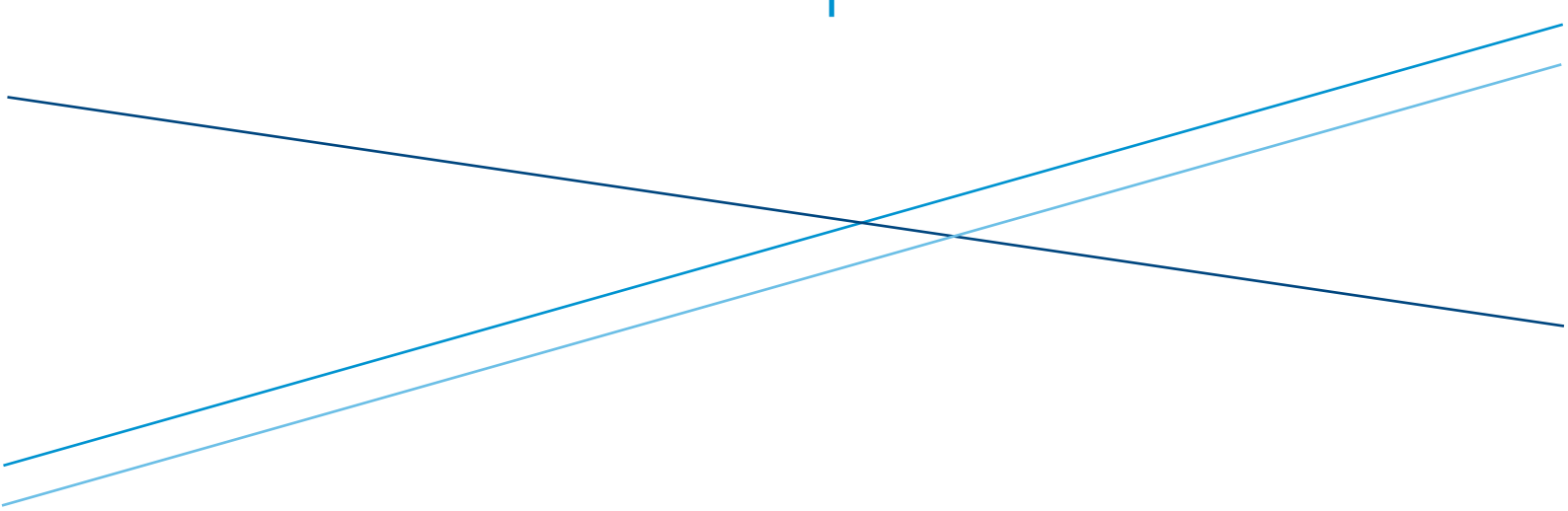
Vista interna de um dos módulos



Vista interna de um dos módulos

Anexo II

Elementos comparativos

Three abstract blue lines of varying shades (dark, medium, and light blue) intersect diagonally across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m² (mês)	Fonte de informação
Objeto: Colliagem		1.300,00 m²	V/A	V/A	10	C	0,009	1,226	11.538	V/A
1	Via Veledar Joaq. N. Casa 55 - Rua Veleda SP - Caldas 2	1.002,75 m²	R\$ 28.259,10	Certe	0	A	1,000	1,226	27,30	Catt Enq. Harris - Tel: 311.2902613
2	Via Veledar Joaq. N. Casa 55 - Rua Veleda SP - Caldas 2	6.51,25 m²	R\$ 142.402,88	Certe	0	A	1,000	0,973	22,00	Catt Enq. Harris - Tel: 311.2902613
3	Avanica do E. S. S. N. - Concorrido Empresarial Alvarol - Osipão 1	2.700,00 m²	R\$ 81.000,00	Certe	1	A	0,996	0,973	3,00	Caroli Imóveis - Te: 313.3227-3100
4	Avanica do E. S. S. N. - Concorrido Empresarial Alvarol - Osipão 1	2.700,00 m²	R\$ 81.000,00	Certe	0	C	0,933	1,226	3,00	Caroli Imóveis - Te: 313.3227-3100
5	Rua Tereza, 111 - O. Cond. Int. Empresarial, Viana. I	1.000,00 m²	R\$ 95.000,00	Certe	7	C	0,912	1,226	22,20	Caroli Imóveis - Te: 313.3227-3100
6	Av. Osvaldo, 215 - 4003 Colliagem	293,27 m²	R\$ 6.789,20	Certe	10	C	0,928	0,973	17,00	Senara Imóveis - Tel: 311.229.3350
7	Rua Fronteira, 205	26.500 m²	R\$ 93.370,30	Certe	0	A	1,000	0,973	35,00	Catt Enq. Harris - Tel: 311.2902613

Anexo III

Tratamento por fatores

Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final $(\sum f - n + 1)$	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	24,300	1,119	1,000	1,000	0,946	1,065	25,88
2	15,200	1,119	1,000	1,273	0,946	1,338	26,49
3	15,900	1,077	1,000	1,273	0,946	1,298	24,53
4	15,900	1,077	1,000	1,000	0,946	1,073	20,28
5	20,250	1,119	1,000	1,000	0,925	1,107	22,42
6	15,300	1,240	1,000	1,273	1,040	1,553	23,76
7	22,500	1,138	1,000	1,273	0,946	1,357	30,53

Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	173,89
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	24,84
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	17,39
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	32,29
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	173,89
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	24,84

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de *Student* para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de *Student*

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	7
Número de Graus de Liberdade:	6
Tabela t (t_c de Student):	1,44
Desvio-padrão (R\$/m².mês):	3,27
Limite Inferior (R\$/m².mês):	23,06
Limite Superior (R\$/m².mês):	26,62

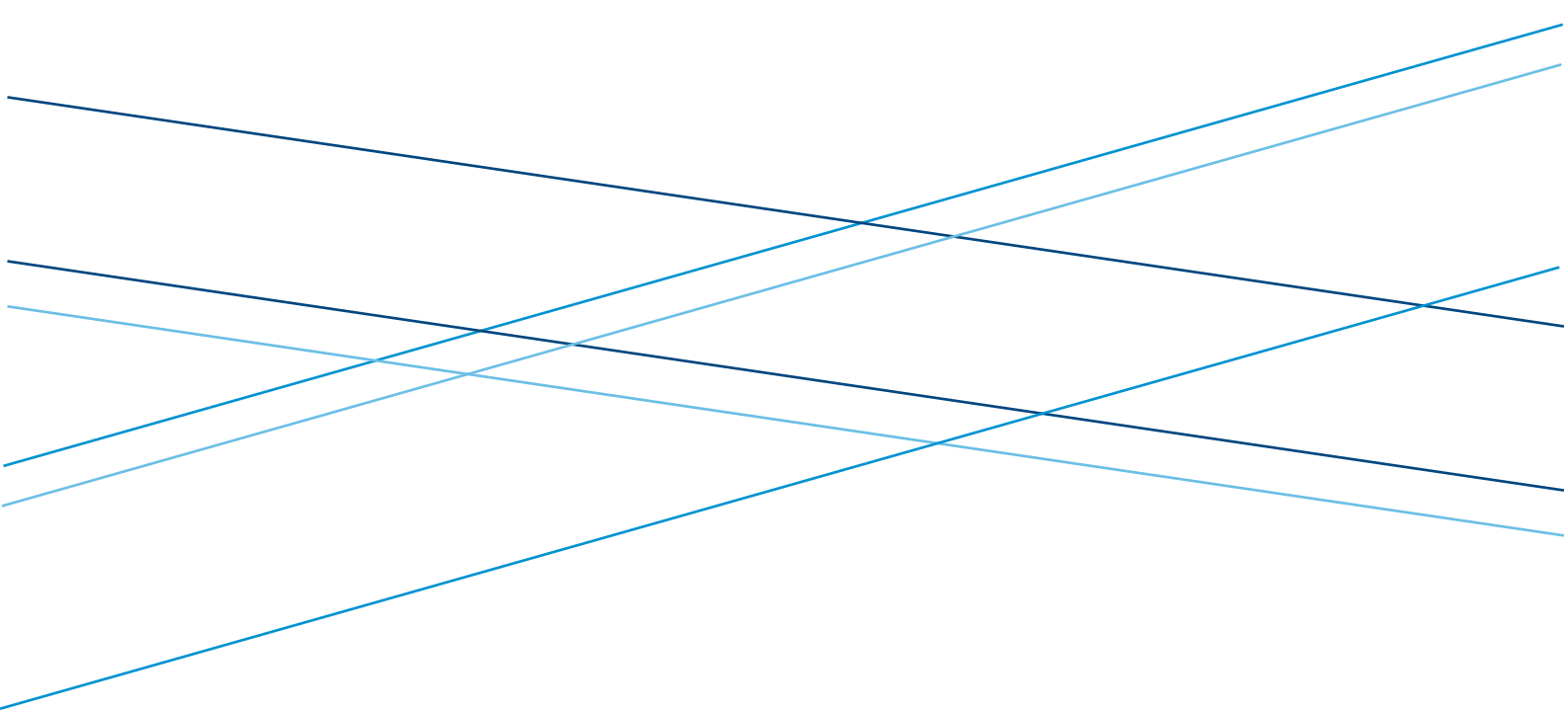
Campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	20,28
Limite Superior (R\$/m².mês):	30,53
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	21,11
Limite Superior (R\$/m².mês):	28,57

Anexo IV

Fluxo de caixa



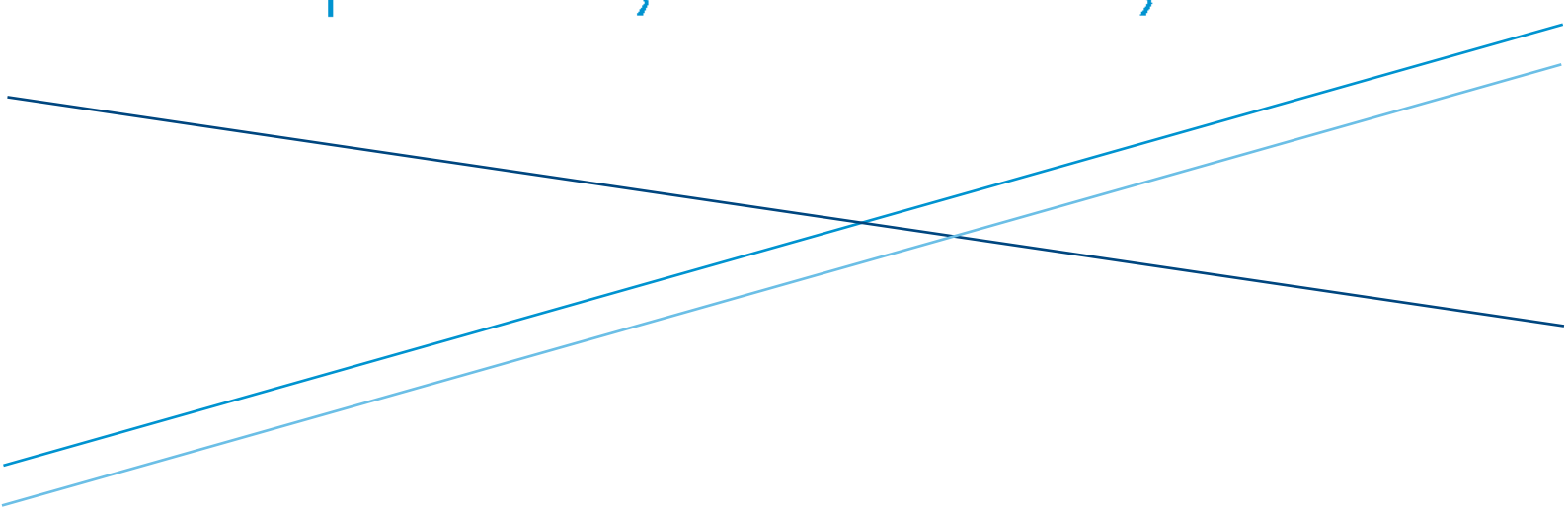
COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Contagem I										
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Receitas de locação	17.913.640	17.536.798	17.276.691	17.429.531	18.228.519	17.955.581	18.496.561	18.946.332	19.223.230	19.883.002
Total Receitas Brutas	17.913.640	17.536.798	17.276.691	17.429.531	18.228.519	17.955.581	18.496.561	18.946.332	19.223.230	19.883.002
Despesas de Operação										
Condomínio	15.787	17.815	29.754	34.638	0	4.914	0	0	0	0
IPT.U	2.378	2.789	4.659	5.423	0	769	0	0	0	0
Total Despesas de Operação	17.565	20.604	34.413	40.061	0	5.683	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	17.896.075	17.516.194	17.242.278	17.389.470	18.228.519	17.949.898	18.496.561	18.946.332	19.223.230	19.883.002
Comissão de Locação e FRA										
Comissão de locação	251.869	418.502	222.959	289.241	0	599.680	456.425	243.163	315.451	0
Total Comissão de Locação e FRA	251.869	418.502	222.959	289.241	0	599.680	456.425	243.163	315.451	0
Perpetuidade										
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	256.554.867
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.848.323
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252.706.544
Fluxo de Caixa	17.644.206	17.097.692	17.019.319	17.100.229	18.228.519	17.350.218	18.040.136	18.703.169	18.907.779	272.589.546

Anexo V

Especificação da avaliação

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

Grau de fundamentação

Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ÍTEM	DESCRIÇÃO	PARA III UTILIZAÇÃO DE VALORES					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação parâmetro	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 ^{1a}	

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

PONTUAÇÃO

9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	5	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau I	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



Grau de precisão

Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	23,06
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	26,62
Amplitude (R\$/m²/mês):	3,56
Média (R\$/m²/mês):	24,84
Amplitude/Média:	14%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média < 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média < 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média < 50%
SIM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Fair Value – Método da capitalização da renda

Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.

Anexo VI

Documentos

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Razão Social (SAP)	ABL	Início de vigência	Fim de vigência	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PEPSICO DO BRASIL LTDA	4.738	06/02/2015	04/02/2026	24,28	24,28	24,28	24,28	24,28	-	-
PEPSICO DO BRASIL INDUSTRIA E COMER	6.316	09/03/2015	08/03/2026	24,28	24,28	24,28	24,28	24,28	-	-
FUNDAÇÃO CENTRO DE HEMATOLOGIA E HE	3.542	04/03/2015	03/03/2023	27,37	27,37	-	-	-	-	-
ITAMBÉ ALIMENTOS LTDA	3.562	15/04/2011	14/04/2024	32,34	32,34	32,34	-	-	-	-
SEC. SAÚDE MG	12.997	25/09/2015	24/04/2024	27,82	27,82	27,82	-	-	-	-
KLEY HERTZ DISTRIBUIDORA LTDA	1.516	18/07/2016	30/10/2022	28,12	-	-	-	-	-	-
MELITTA DO BRASIL	1.516	20/12/2017	19/12/2022	24,14	-	-	-	-	-	-
EMPREENHIMENTOS PAGUE MENOS S A	11.996	27/02/2018	26/02/2028	26,15	26,15	26,15	26,15	26,15	26,15	26,15
UNIDOCKS ASSESSORIA E LOGISTICA DE	3.565	09/05/2019	30/04/2023	18,14	18,14	18,14	18,14	-	-	-
GENYX SOLAR COMERCIO LTDA.	8.670	05/04/2022	04/04/2025	25,49	25,49	25,49	25,49	-	-	-

Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para avaliação

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.



Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5

Pavimentação	
--------------	--

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe média-baixa	0,93
	1,00
Classe média	1,13
	1,25
Classe média-alta	1,38
	1,50
Classe alta	1,75
	2,00

Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

Situação	Depreciação
Situação paradigma: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
-------	--------	--------------	-------------	--------------

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
	Econômico	0,600	0,780	0,960

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Escritório sem elevador	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão – Contagem – MG

A Colliers Technical Services ("Colliers") declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



Avaliação de imóvel logístico

Laudo de avaliação

Nº 11.066/2022

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Guarulhos Gaiolli

Setembro, 2022

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



03 de outubro de 2022

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Emissão do laudo de Avaliação do centro logístico localizado em Guarulhos – SP

Endereço: Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50 – Guarulhos – SP

De acordo com a proposta nº 8.187/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, Colliers Technical Services (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* para uso interno.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	11
7.2.1 METODOLOGIA	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES	12
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	15
7.3 FAIR VALUE	16
7.4 METODOLOGIA	16
7.4.1 PREMISSAS GERAIS	16
7.4.2 FAIR VALUE	18
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	19
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	20

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL LOGÍSTICO EM GUARULHOS – SP

Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel para uso interno. .
Data de referência:	Setembro de 2022
Data da vistoria:	16 de setembro de 2022
Endereço:	Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50
Município:	Guarulhos – SP
Área de terreno:	77.469,00 m ²
Área de construção:	32.988,11 m ²
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 730.000,00/mês (Setecentos e trinta mil reais mensais)
<i>Fair value</i> :	R\$ 119.100.000,00 (Cento e dezenove milhões e cem mil reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Grau II
Grau de precisão obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 8.187/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, a Colliers Technical Services ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50 – Guarulhos – SP, para a data-base de setembro de 2022 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value* do referido imóvel localizado em Guarulhos – SP, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e *fair value*, definidos pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de

um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. ”¹

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. ?

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.

² Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.? – Red Book

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2022;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	77.469,00 m²		32.988,11 m²
<i>Rent Roll</i>			32.988,11 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 77.469,00 m², conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 32.988,11 m², conforme *rent roll*

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50

Cidade – Estado: Guarulhos – SP

Densidade de ocupação: Média

Padrão econômico: Médio

Categoria de uso predominante: Residencial / Industrial / Logístico

Valorização imobiliária: Em valorização

Vocação: Industrial e logístico

Acessibilidade: Boa

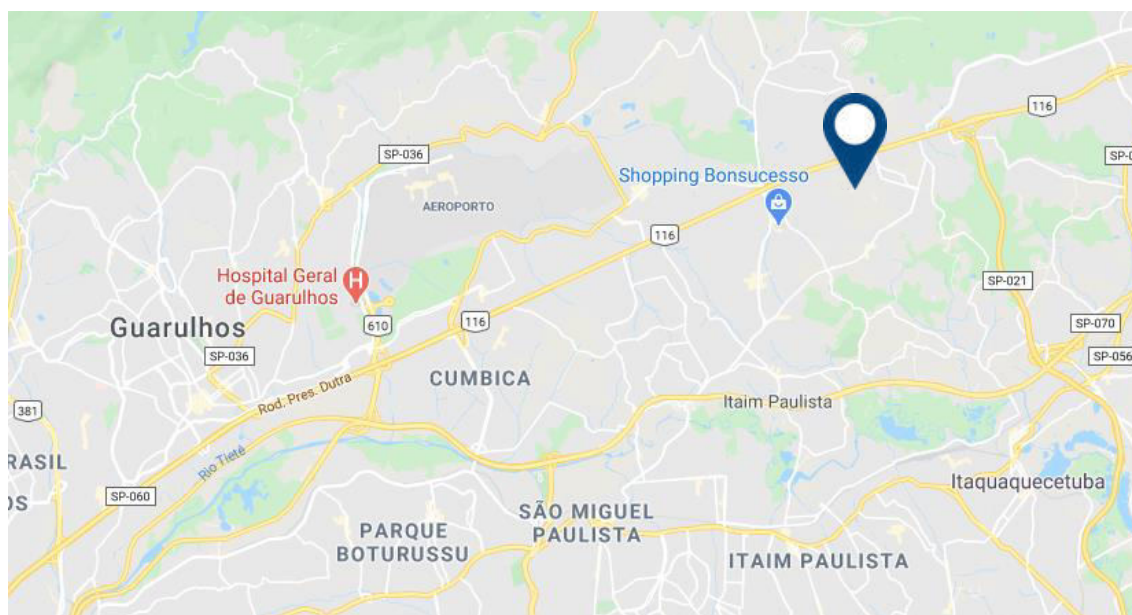


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

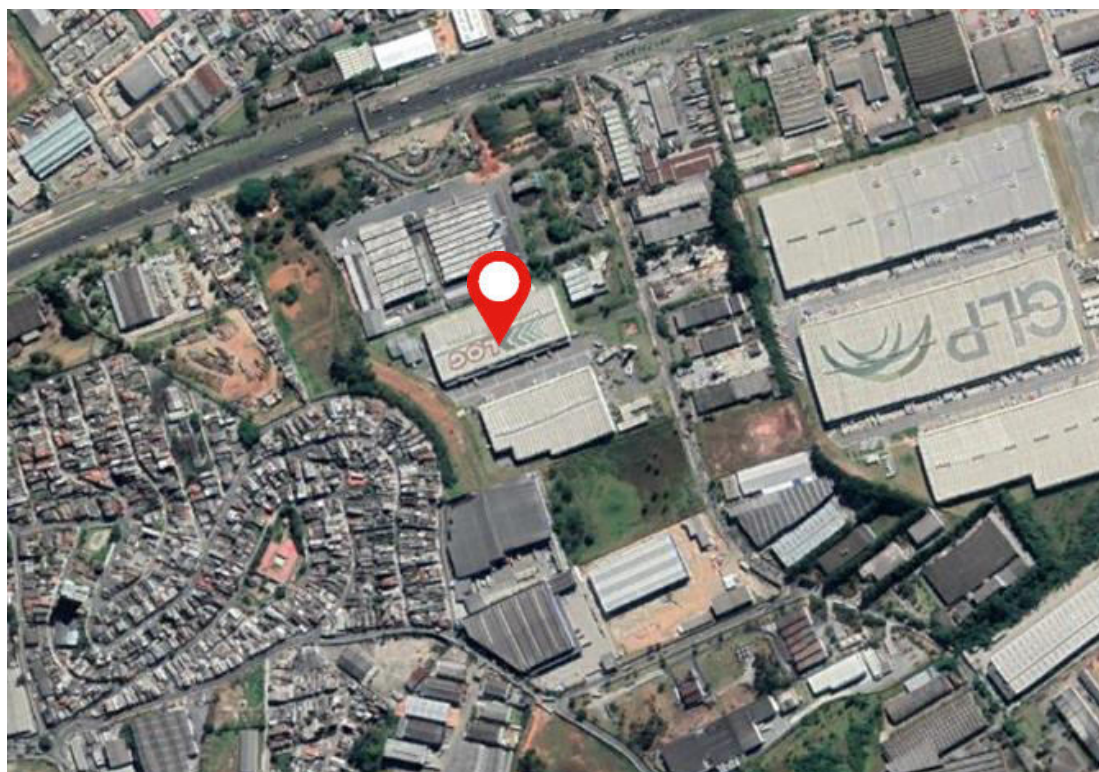


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do centro:	Aproximadamente 32,00 km do centro de São Paulo
Melhoramentos públicos:	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
Transporte público:	Linha de ônibus a aproximadamente 300,00 metros do imóvel
Principais vias de acesso:	Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), Rodovia Jornalista Francisco Aguiar Proença (SP-101)
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Indústrias de médio e grande porte, centros de distribuição e comércios de âmbito local
Pontos de destaque:	Mundial Logistics Group, Ambev, Shopping Bonsucesso, Universidade Guarulhos

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Abaixo do nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	77.469,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
Acesso:	Rodovia Presidente Dutra
Topografia:	Plana com platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui duas áreas de estacionamento, uma próxima à portaria e outra ao lado do galpão principal
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Idade considerada:	10 anos
Estado de conservação:	Entre Regular e Reparo Simples (D)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

PONTOS FORTES	DESAFIOS
- Apesar de não apresentar frente para a Dutra, possui acesso fácil;	- Imóvel não possui visibilidade; - Região carente em comércio de âmbito local;
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
- Grande demanda para condomínios industriais em Guarulhos; - Mais importante eixo de ligação rodoviária de São Paulo - Rio de Janeiro;	- Necessidade de cuidados especiais com segurança em toda a cidade de Guarulhos; - Trânsito na Via Dutra;

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Média-alta
Prazo de absorção para locação:	2 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Média
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.

7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliado

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

F_{pc}: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas tabelas de 5 a 7 do anexo VIII– Tabelas para avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC_{AVA}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC_{COMP}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	2.194,00 m²
Quantidade de Vagas:	10,00
Valor da Vaga:	R\$ 0
Índice de Local:	224,78
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	D
Idade Considerada (anos):	10
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,881
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: **R\$ 22,15/m²/mês**

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída

Valor de mercado para locação: R\$ 22,15/m²/mês x 32.988,10 m²

Valor de mercado para locação: R\$ 730.686,42/mês

Em números redondos:

Valor de mercado para locação:
R\$ 730.000,00/mês
(Setecentos e trinta mil reais mensais)

7.3 FAIR VALUE

7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda nominal prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

7.4.1 PREMISSAS GERAIS

a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

Razão Social (SAP)	ABL	Início de vigência	Fim de vigência	2022	2023	2024	2025	2026
MUNDIAL LOGISTICA INTEGRADA LTDA	22.260	09/03/2015	08/03/2024	22,63	22,63	22,63	-	-
ANBIOTON IMPORTADORA LTDA	2.179	20/08/2020	19/08/2025	21,76	22,25	22,89	22,89	-
PENSKE LOGISTICS DO BRASIL LTDA	2.022	15/10/2020	14/10/2023	24,25	24,25	-	-	-
NAVARRO DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENT	4.351	01/04/2021	30/03/2026	21,26	22,01	22,26	22,26	22,26
SPEED TRANSPORTE MULTIMODAL DE CARG	2.176	01/02/2022	30/01/2025	22,00	22,00	22,00	-	-

- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do contrato: 60 meses
- Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- Vacância entre contratos: 2 meses
- Carência: 0 mês

- Probabilidade de renovação: 95%
- Crescimento real estabilizado: 1,50% ao ano
- Área bruta locável: 32.988,11 m²

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 2 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 1,43/m²/mês
- Condomínio: R\$ 4,04/m²/mês

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,75% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período 11}}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,25% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,25% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 119.100.000,00**
(Cento e dezenove milhões e cem mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado para locação: R\$ 730.000,00/mês

Fair value: R\$ 119.100.000,00

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de mercado para locação:
R\$ 730.000,00/mês
(Setecentos e trinta mil reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 119.100.000,00**
(Cento e dezenove milhões e cem mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de mercado.**

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 20 (vinte) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 03 de outubro de 2022

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

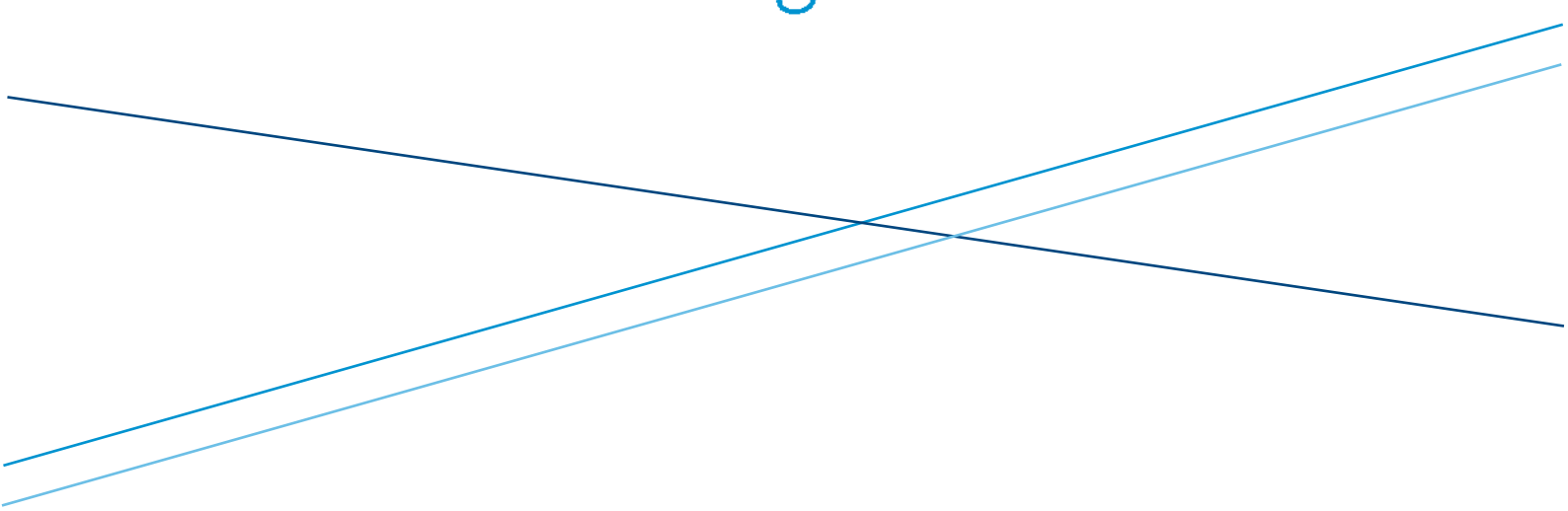
CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.



Vista da rua de acesso com o imóvel à esquerda



Vista da rua de acesso com o imóvel à direita

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Docas



Portaria de acesso

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

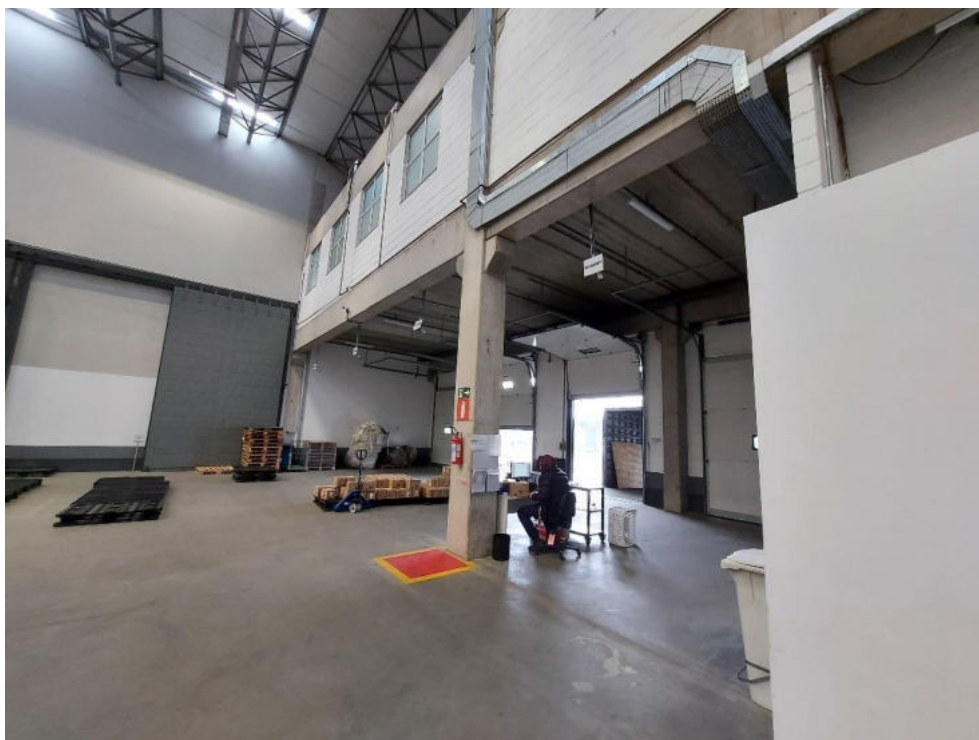


Estacionamento externo

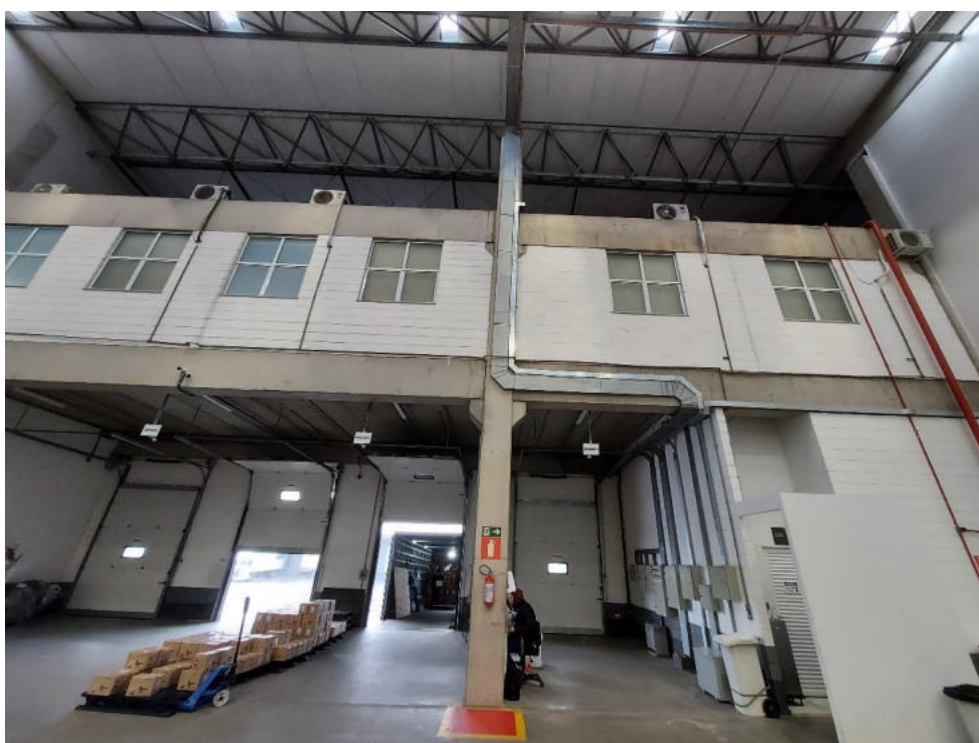


Vista interna do imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



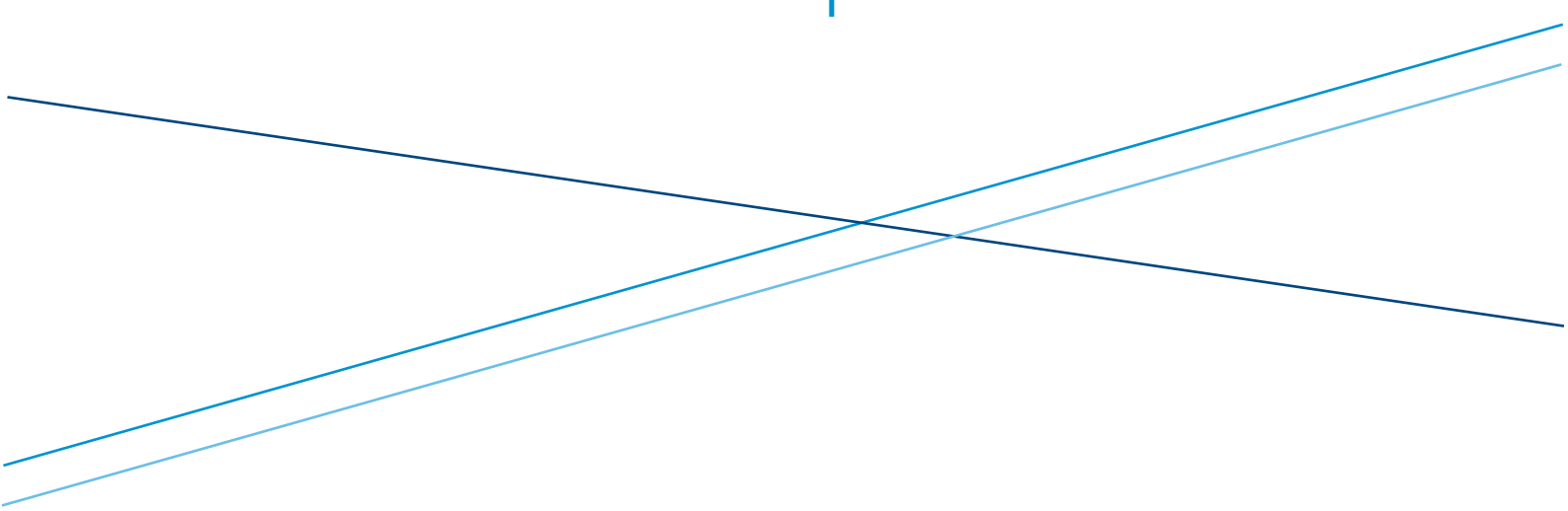
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Anexo II

Elementos comparativos

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Vegetação	Preço	Classe/Transação	Lugar	Estado da Conservação	Fator de Depreciação	Período Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
1	Av. João de Deus, 111 - Jd. Santa Fátima, 201 - C.S. Centro, Londrina - Paraná	2.104,25 m²	2.104,25 m²	C	R\$ 2.200,00	06 - A	1	C	0,200	1,25	R\$ 22.000/m²	Boletim Colliers - Londrina, 11/12/2012
2	Av. João de Deus, 700 - Jd. Santa Fátima, Londrina - Paraná	1.425,00 m²	1.425,00 m²	C	R\$ 5.150,00	06 - A	9	C	0,132	1,25	R\$ 36.150/m²	Boletim Colliers - Londrina, 11/12/2012
3	Colliers, Santa Clara do Sul - RS	5.065,22 m²	5.065,22 m²	C	R\$ 5.150,00	06 - A	9	C	0,132	1,25	R\$ 36.150/m²	Boletim Colliers - Londrina, 11/12/2012
4	Colliers, Santa Clara do Sul - RS	7.206,00 m²	7.206,00 m²	C	R\$ 75.000,00	06 - A	9	C	0,132	1,25	R\$ 1.040.000/m²	Boletim Colliers - Londrina, 11/12/2012
5	Colliers, Santa Clara do Sul - RS	1.231,00 m²	1.231,00 m²	C	R\$ 10.000,00	06 - A	9	C	0,132	1,25	R\$ 81.600/m²	Boletim Colliers - Londrina, 11/12/2012
6	Colliers, Santa Clara do Sul - RS	2.033,35 m²	2.033,35 m²	C	R\$ 12.000,00	06 - A	9	C	0,132	1,25	R\$ 156.000/m²	Boletim Colliers - Londrina, 11/12/2012
7	Colliers, Santa Clara do Sul - RS	1.559,20 m²	1.559,20 m²	C	R\$ 12.000,00	06 - A	9	C	0,132	1,25	R\$ 187.104/m²	Boletim Colliers - Londrina, 11/12/2012

Anexo III

Tratamento por fatores

Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f_{n+1}$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	21,500	1,019	0,947	1,000	0,973	0,939	R\$ 20,28/m²
2	27,000	0,954	1,110	1,000	0,967	1,037	R\$ 27,84/m²
3	22,500	1,019	1,157	1,000	0,964	1,140	R\$ 25,65/m²
4	18,810	1,109	1,089	1,000	0,938	1,136	R\$ 21,37/m²
5	18,900	1,005	0,967	1,000	0,948	0,940	R\$ 17,77/m²
6	11,840	1,058	1,287	1,279	1,115	1,589	R\$ 20,00/m²

Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 132,90 /m²
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 22,15 /m²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 15,51 /m²
Limite Superior:	R\$ 28,80 /m²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 132,90 /m²
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 22,15 /m²

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de *Student* para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de *Student*

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão:	3,81
Limite Inferior:	R\$ 19,85 /m²
Limite Superior:	R\$ 24,45 /m²

Campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 17,77 /m²
Limite Superior:	R\$ 27,84 /m²
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior:	R\$ 18,83 /m²
Limite Superior:	R\$ 25,47 /m²

Anexo IV

Fluxo de caixa

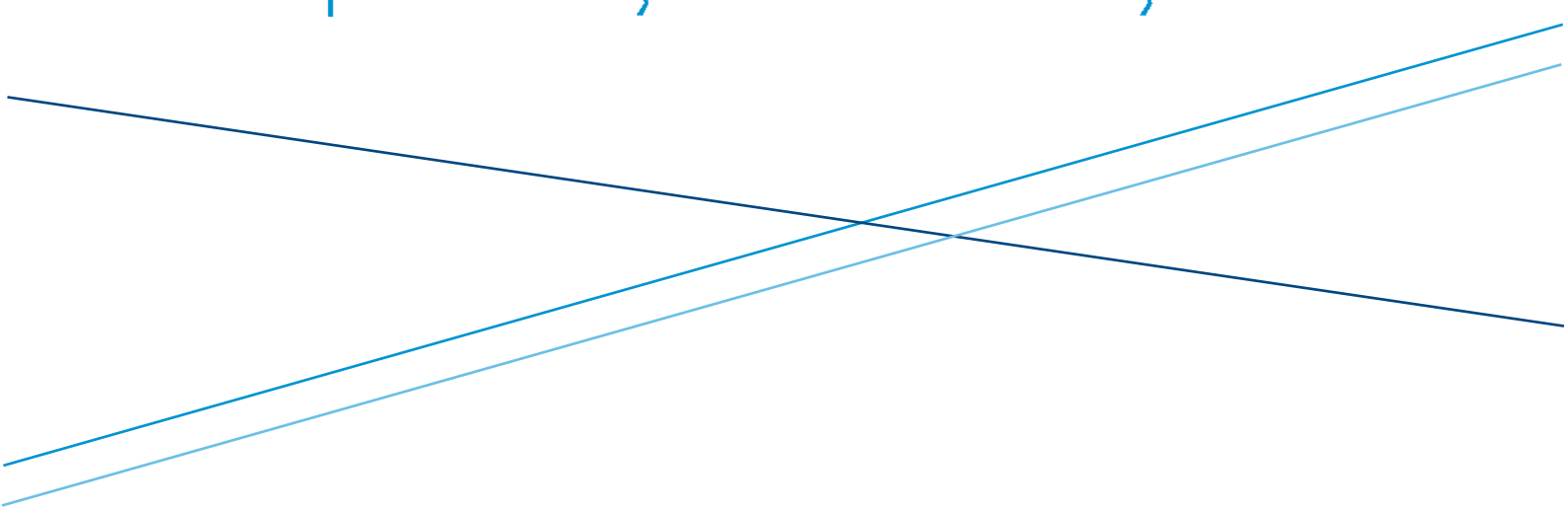
COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Gaiolli											
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Receitas de locação	8.925.123	8.300.370	8.879.459	8.926.171	9.112.838	9.272.491	9.444.875	9.382.962	9.625.637	9.817.115	9.989.106
Total Receitas Brutas	8.925.123	8.500.570	8.879.459	8.926.171	9.112.838	9.272.491	9.444.875	9.582.962	9.625.637	9.817.115	9.989.106
Despesas de Operação											
Condomínio	5	71.203	3.697	572	5	5	5	5	5	5	5
IPTU	2	25.205	1.308	203	2	2	2	2	2	2	2
Total Despesas de Operação	7	96.413	5.005	775	7	7	7	7	7	7	7
Resultado Operacional Líquido	8.925.116	8.404.157	8.874.454	8.925.396	9.112.831	9.272.484	9.444.868	9.582.955	9.625.630	9.817.108	9.989.099
Comissão de Locação e FRA											
Comissão de locação	0	545.914	99.379	100.777	0	0	588.104	107.059	108.565	0	0
Total Comissão de Locação e FRA	0	545.914	99.379	100.777	0	0	588.104	107.059	108.565	0	0
Perpetuidade											
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128.891.600	0
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.933.374	0
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126.958.226	0
Fluxo de Caixa	8.925.116	7.858.243	8.775.075	8.824.619	9.112.831	9.272.484	8.856.764	9.475.896	9.517.065	136.775.334	

Anexo V

Especificação da avaliação

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

Grau de fundamentação

Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA UTILIZAÇÃO DE VALORES				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação parâmetro
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 ^{1a}
^{1a} No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						

PONTUAÇÃO

9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	5	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau I	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



Grau de precisão

Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 19,85 /m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 24,45 /m²
Amplitude:	R\$ 4,60 /m²
Média:	R\$ 22,15 /m²
Amplitude/Média:	21%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Fair Value – Método da capitalização da renda

Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.

Anexo VI

Documentos

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Razão Social (SAP)	ABL	Início de vigência	Fim de vigência	2022	2023	2024	2025	2026
MUNDIAL LOGISTICA INTEGRADA LTDA	22.260	09/03/2015	08/03/2024	22,63	22,63	22,63	-	-
ANBIOTON IMPORTADORA LTDA	2.179	20/08/2020	19/08/2025	21,76	22,25	22,89	22,89	-
PENSKE LOGISTICS DO BRASIL LTDA	2.022	15/10/2020	14/10/2023	24,25	24,25	-	-	-
NAVARRO DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENT	4.351	01/04/2021	30/03/2026	21,26	22,01	22,26	22,26	22,26
SPEED TRANSPORTE MULTIMODAL DE CARG	2.176	01/02/2022	30/01/2025	22,00	22,00	22,00	-	-

Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para avaliação



Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5

Pavimentação	
--------------	--

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe média-baixa	0,93
	1,00
Classe média	1,13
	1,25
Classe média-alta	1,38
	1,50
Classe alta	1,75
	2,00

Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

Situação	Depreciação
Situação paradigma: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
-------	--------	--------------	-------------	--------------

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
	Econômico	0,600	0,780	0,960



Escritório sem elevador	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)

Anexo IX

Declaração

Ref: Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50 – Guarulhos – SP,

A Colliers Technical Services ("Colliers") declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



Avaliação de imóvel logístico

Laudo de avaliação

Nº 11.067/2022

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Rodovia BR-153, km 5,5 - Goiânia – GO

Setembro, 2022

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



04 de outubro de 2022

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Emissão do laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Goiânia – GO

Endereço: Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO

De acordo com a proposta nº 8.187/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, Colliers Technical Services LTDA. ("Colliers") realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* para uso interno.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	9
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	9
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
7.	AValiação DO IMÓVEL.....	11
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	11
7.2	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	11
7.2.1	METODOLOGIA.....	11
7.2.2	ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	11
7.2.3	TRATAMENTO POR FATORES.....	12
7.2.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	15
7.2.5	VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO.....	15
7.2.6	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	15
7.3	FAIR VALUE.....	16
7.4	METODOLOGIA.....	16
7.4.1	PREMISSAS GERAIS.....	16
7.4.2	FAIR VALUE.....	18
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	19
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL LOGÍSTICO EM GOIÂNIA – GO

Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, para uso interno.
Data de referência:	Setembro de 2022
Data da vistoria:	22 de setembro de 2022
Endereço:	Rodovia BR-153, km 5,5
Município:	Goiânia – GO
Área de terreno:	183.360,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Área de construção:	78.213,40 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 1.380.000,00/mês (Um milhão, trezentos e oitenta mil reais mensais)
<i>Fair value</i> com premissas especiais:	R\$ 232.600.000,00 (Duzentos trinta e dois milhões e seiscentos mil reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau II <i>Fair value</i> : Grau II
	Valor de locação: Grau III
Grau de precisão obtido:	<i>Fair value</i> : Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 8.187/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, a Colliers Technical Services LTDA. ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO, para a data-base de setembro de 2022 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value* do referido imóvel localizado em Goiânia para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e *fair value*, definidos pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de

um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. ”¹

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. ?

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.

² Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.? – Red Book

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de Julho de 2022;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	183.360,00 m ²		78.215,00 m ²
Rent Roll			78.213,40 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 183.360,00 m², conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 78.213,40 m², conforme *rent roll*

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR-153, km 5,5
Cidade – Estado:	Goiânia – GO
Densidade de ocupação:	Baixa
Padrão econômico:	Médio
Categoria de uso predominante:	Industrial e logístico
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial e logístico
Acessibilidade:	Boa



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

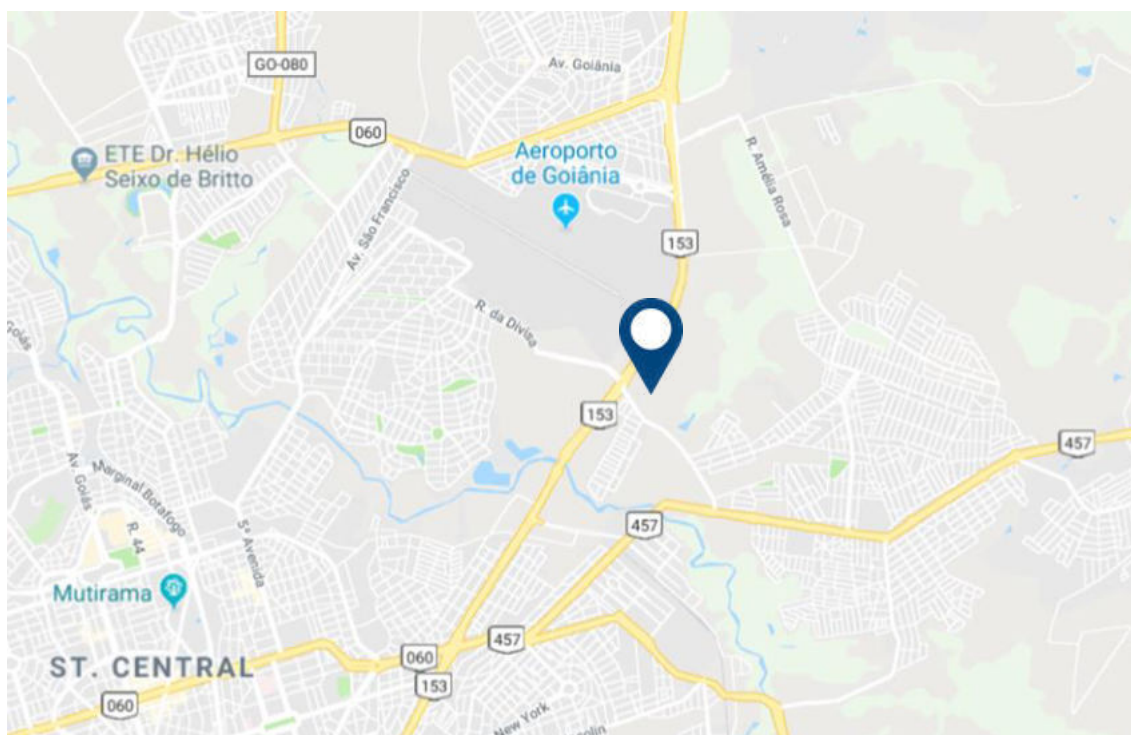


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

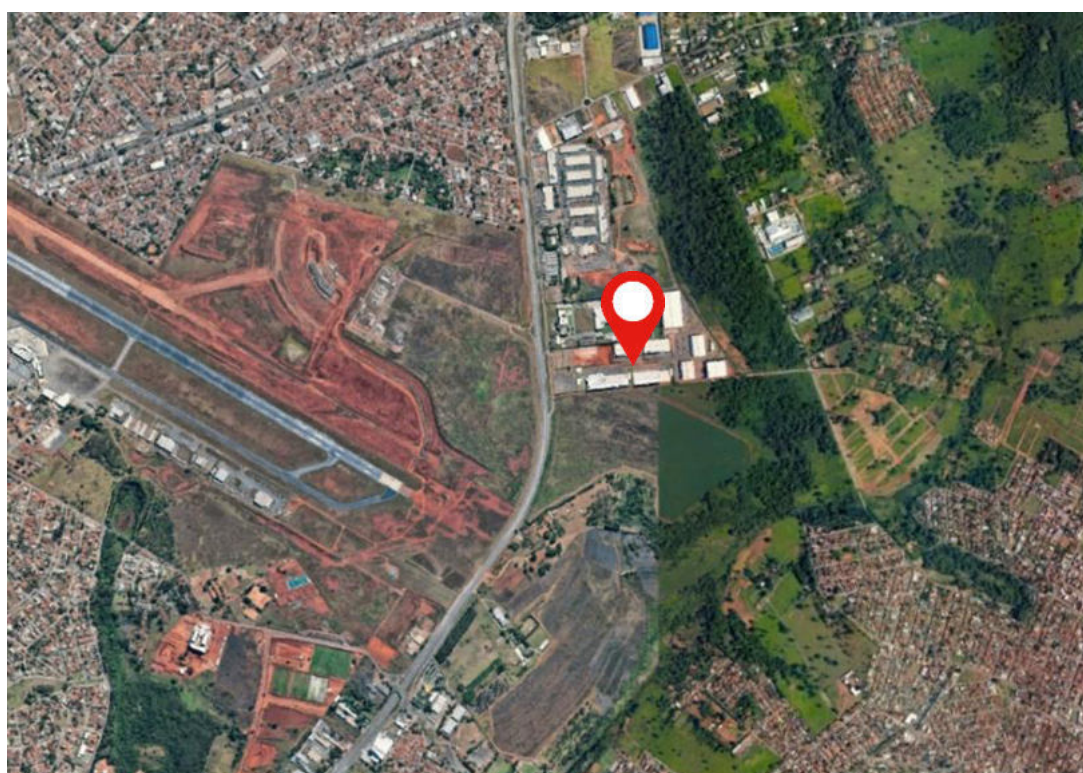


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do centro:	Aproximadamente 10,00 km
Melhoramentos públicos:	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
Transporte público:	Linhas de ônibus na Rua dos Guatambús, em frente ao imóvel
Principais vias de acesso:	Rodovia Transbrasiliana e Rua dos Guatambús
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Indústrias de médio e grande porte, centros de distribuição e comércios de âmbito local
Pontos de destaque:	Aeroporto Internacional de Goiânia e CEASA – Goiânia

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	No nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	160.701,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
Acesso:	Rodovia BR-153
Topografia:	Em platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu interior
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Idade considerada:	9 anos
Estado de conservação:	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

PONTOS FORTES		DESAFIOS	
- Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial; - Boa localização, inserido na Rodovia BR-153 ao lado do aeroporto;		- Tráfego intenso, principalmente nos horários de pico;	
OPORTUNIDADES		AMEAÇAS	
- Pouca incidência de produtos semelhantes na região, diminuindo a concorrência;		- Existência de grandes áreas sem ocupação definida, o que aliado ao potencial logístico da cidade, pode indicar uma futura concorrência.	

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Baixa
Prazo de absorção para locação:	1 mês
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixa
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.

7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliando

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

F_{pc}: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas tabelas de 5 a 7 do anexo VIII– Tabelas para avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC_{AVA}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC_{COMP}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.300,00 m ²
Índice de Local:	249,75
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	9
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,932
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: R\$ 17,65/m²/mês

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída
Valor de mercado para locação: R\$ 17,65/m²/mês x 78.213,40 m²
Valor de mercado para locação: R\$ 1.380.466,51/mês

Em números redondos:

Valor de mercado para locação: R\$ 1.380.000,00/mês
(Um milhão, trezentos e oitenta mil reais mensais)

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



7.3 FAIR VALUE

7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

7.4.1 PREMISSAS GERAIS

a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

Razão Social (SAP)	ABL	Início de vigência	Fim de vigência	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EBEG COMERCIO DE EMB. E DESC. EIRELI	1.488	15/07/2013	14/07/2023	21,93	21,93	-	-	-	-
LINEA ALIMENTOS INDUSTRIA E COMERC	2.782	09/04/2014	08/04/2024	18,92	18,92	18,92	-	-	-
ANDREANI LOGISTICA LTDA	1.422	04/06/2014	03/06/2024	24,80	24,80	24,80	-	-	-
BUIATTE TRANSPORTES E LOGISTICA LTD	1.434	03/10/2014	30/10/2022	26,16	-	-	-	-	-
LINEA ALIMENTOS INDUSTRIA E COMERC	1.383	30/12/2014	04/03/2024	18,64	18,64	18,64	-	-	-
REGIA COMERCIO DE INFORMATICA LTDA	1.434	19/01/2015	18/07/2023	21,82	20,57	-	-	-	-
AGV LOGISTICA S.A	8.315	10/07/2015	09/07/2023	20,42	20,42	-	-	-	-
FRESENIUS KABI BRASIL LTDA	2.767	14/08/2015	13/02/2024	27,97	27,97	27,97	-	-	-
GOIAS MP PROCURADORIA GERAL DE JUST	2.290	01/10/2017	30/07/2027	21,40	21,40	21,40	21,40	21,40	21,40
FL BRASIL HOLDING, LOGISTICA E TRAN	5.984	30/08/2017	29/08/2023	17,83	17,83	-	-	-	-
JEONCEL TRANSPORTES LTDA	2.738	23/10/2017	22/10/2023	16,92	16,92	-	-	-	-
EXPRESSO MINAS FRIOS LTDA	1.383	03/01/2018	02/09/2023	21,16	21,16	-	-	-	-
NOVA CASA DISTRIBUIDORA DE MAT.P.CO	6.563	01/06/2018	30/05/2024	17,94	17,94	17,94	-	-	-
SUZANO PAPEL E CELULOSE S.A.	1.446	25/07/2018	24/07/2025	18,21	18,21	18,21	18,21	-	-
MODERN TRANSPORTE AÉREO DE CARGA S.	1.418	01/12/2018	30/11/2022	17,01	-	-	-	-	-
TRANSPORTADORA GOBOR LTDA	2.836	26/02/2020	25/02/2023	18,53	18,53	-	-	-	-
MERCADO ENVIOS SERVICOS DE LOGISTIC	4.067	28/04/2020	27/04/2025	19,40	19,40	19,40	19,40	-	-
CARGILL ALIMENTOS LTDA	5.395	20/05/2020	19/05/2023	17,42	17,42	-	-	-	-
AMAZON TRANSPORTES LTDA	3.281	15/06/2020	11/02/2026	17,91	18,80	19,80	20,80	20,91	-
JEONCEL TRANSPORTES LTDA	3.248	21/08/2020	20/08/2023	14,77	14,77	-	-	-	-
OLINDA TRANSPORTES LTDA	2.265	13/11/2020	12/11/2026	16,06	16,88	17,88	18,74	18,74	-
JADLOG LOGISTICA S.A.	1.624	07/12/2020	06/12/2023	16,60	16,60	-	-	-	-
METTA BRASIL LOGISTICA LTDA	1.624	01/02/2021	30/01/2026	15,81	16,73	17,73	18,73	-	-
LOGFAR LOGISTICA LTDA	1.040	25/03/2021	24/03/2024	18,46	18,46	18,46	-	-	-
QUICK DELIVERY BRASILIA ENTREGAS RA	1.399	19/04/2021	18/04/2024	17,24	17,87	18,14	-	-	-
FAST SHOP S.A.	1.383	11/05/2021	10/05/2026	16,69	16,69	16,69	16,69	16,69	-
VITORIA PROVEDORA LOGISTICA LTDA	1.504	07/05/2021	06/05/2024	20,13	20,13	20,13	-	-	-
DF TRANSPORTES E LOGISTICA EIRELI	1.418	18/06/2021	17/06/2026	18,49	18,49	18,49	18,49	18,49	-
DF TRANSPORTES E LOGISTICA EIRELI	1.418	10/01/2022	09/01/2027	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	-
UNIDOCKS ASSESSORIA E LOGISTICA DE	2.864	01/01/2019	30/08/2023	15,11	15,11	-	-	-	-

- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do contrato: 60 meses
- o Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- o Vacância entre contratos: 3 meses
- o Probabilidade de renovação: 95%
- o Crescimento real estabilizado: 2,00% ao ano
- o Área bruta locável: 78.213,40 m²

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 3 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 1,19/m²/mês
- o Condomínio: R\$ 3,15/m²/mês

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,75% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período 11}}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,25% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,25% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 232.600.000,00
(Duzentos trinta e dois milhões e seiscentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado para locação: R\$ 1.380.000,00/mês

***Fair Value:* R\$ 232.600.000,00**

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de mercado para locação: R\$ 1.380.000,00/mês
(Um milhão, trezentos e oitenta mil reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 232.600.000,00**
(Duzentos trinta e dois milhões e seiscentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de mercado.**

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 20 (vinte) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 04 de outubro de 2022

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

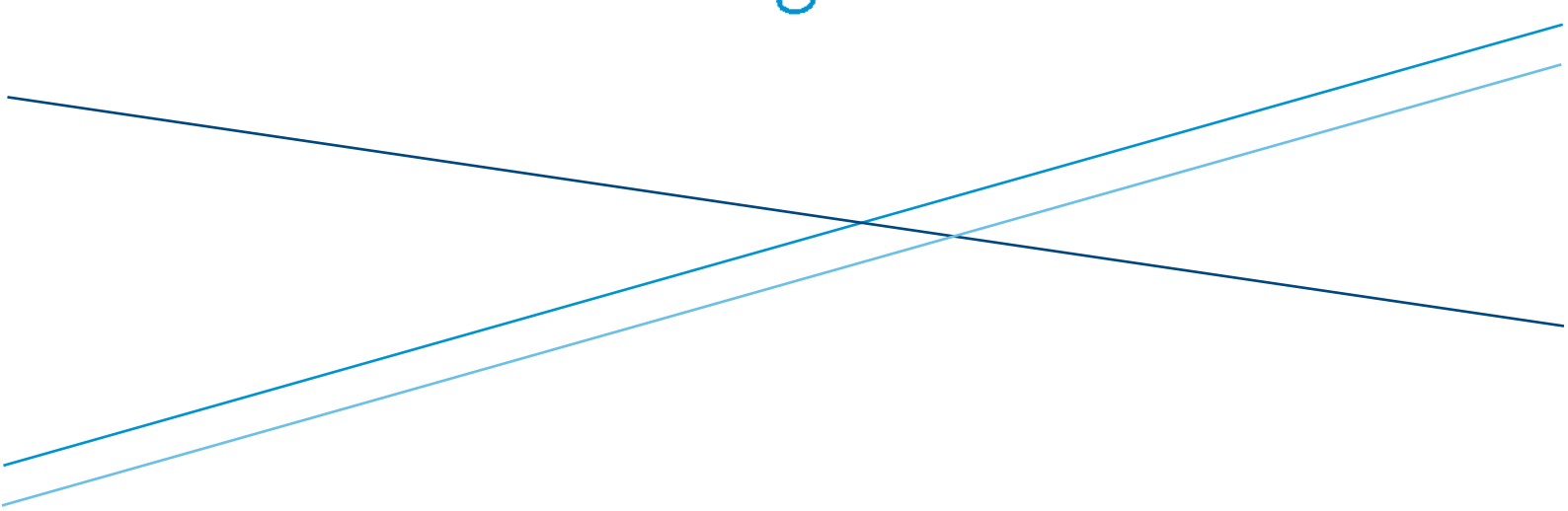
CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Rodovia BR-153



Vista geral do imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

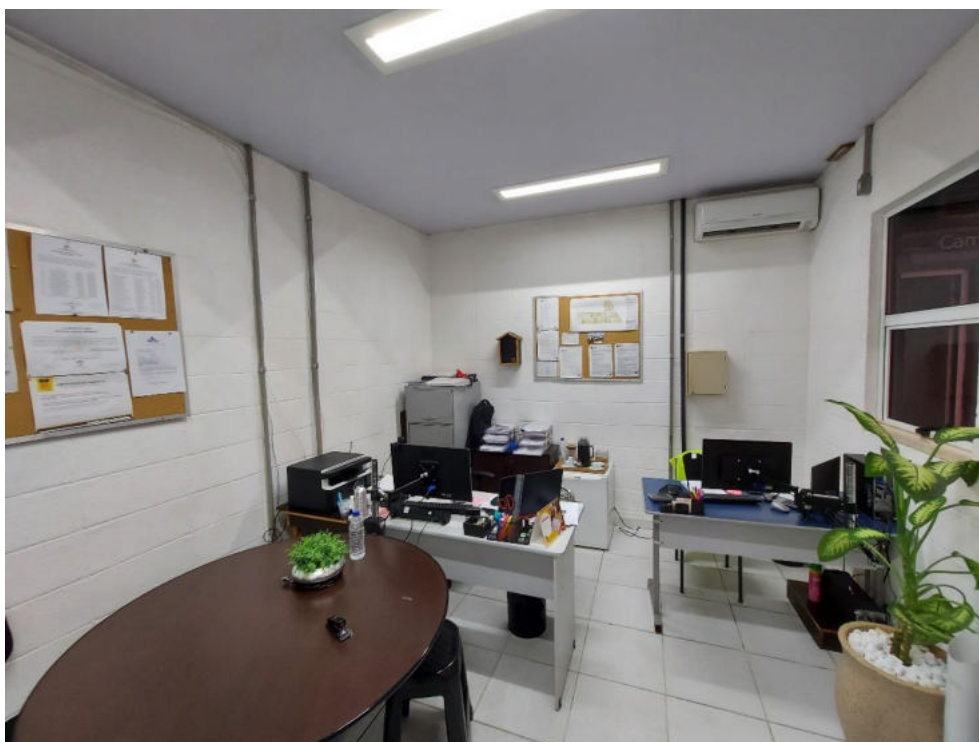


Vista geral do imóvel



Vista interna do imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



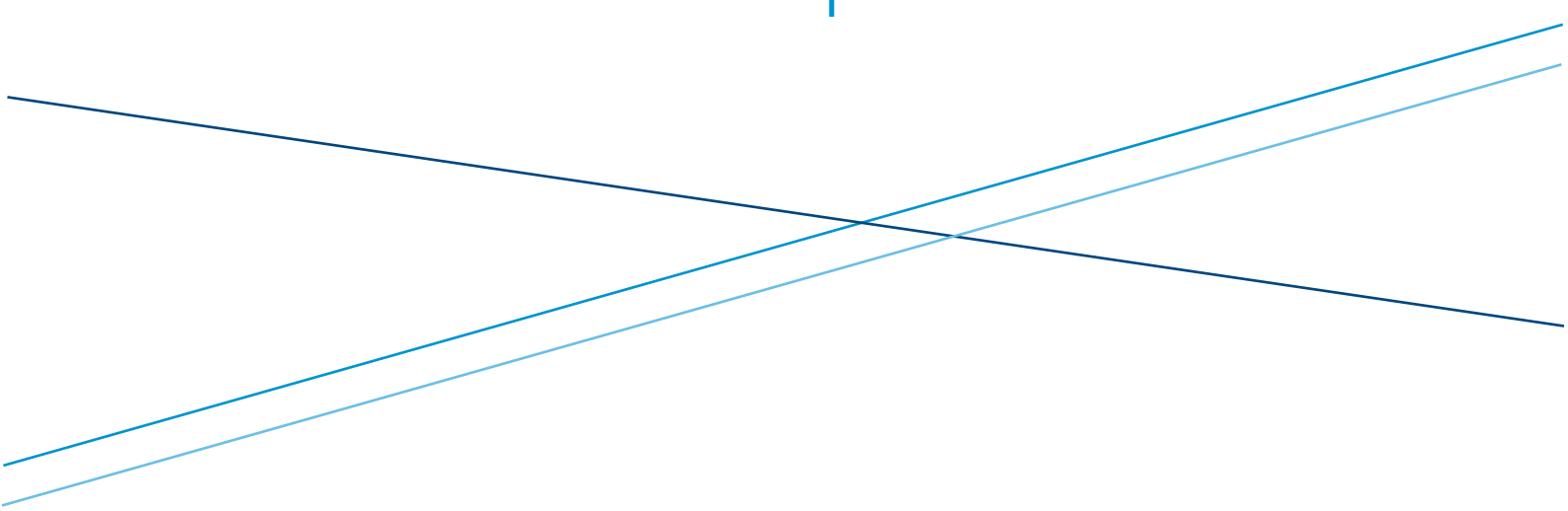
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Anexo II

Elementos comparativos

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.

[illegible]

Anexo III

Tratamento por fatores

Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de reavaliação	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final $(\sum f - n + 1)$	Valor Unitário Homogeneizado por m².mês
1	16,000	1,077	1,177	1,000	0,920	1,234	19,74
2	10,770	0,963	1,161	1,280	1,243	1,571	18,04
3	12,000	1,020	1,053	1,000	1,108	1,189	14,27
4	12,800	1,010	1,379	1,000	1,000	1,394	17,84
5	17,500	1,010	1,158	1,000	1,037	1,173	20,68
6	9,400	0,963	1,132	1,280	1,220	1,530	15,37

Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m².mês):	105,90
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética $(\bar{x})$ em R\$/m².mês:	17,65
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	12,35
Limite Superior (R\$/m².mês):	22,94
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m².mês):	105,90
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética $(\bar{x})$ em R\$/m².mês:	17,65

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de *Student* para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de *Student*

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m².mês):	2,47
Limite Inferior (R\$/m².mês):	16,16
Limite Superior (R\$/m².mês):	19,14

Campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	14,27
Limite Superior (R\$/m².mês):	20,68
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	15,00
Limite Superior (R\$/m².mês):	20,30

Anexo IV

Fluxo de caixa

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Goiania - Operação											
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Receitas de locação	17.361.806	17.047.363	17.021.423	17.027.748	17.540.001	17.799.270	18.250.157	18.477.175	18.712.802	19.333.904	19.651.832
Total Receitas Brutas	17.361.806	17.047.363	17.021.423	17.027.748	17.540.001	17.799.270	18.250.157	18.477.175	18.712.802	19.333.904	19.651.832
Despesas de Operação											
Condomínio	39.939	32.687	2.310	11.328	7.683	0	0	0	0	0	0
IPTU	15.088	12.346	873	4.280	2.903	0	0	0	0	0	0
Total Despesas de Operação	55.027	45.027	3.183	15.608	10.586	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	17.306.779	17.002.336	17.018.240	17.012.140	17.529.415	17.799.270	18.250.157	18.477.175	18.712.802	19.333.904	19.651.832
Comissão de Locação e FRA											
Comissão de locação	607.462	442.959	101.244	144.349	114.106	670.687	489.063	111.782	159.373	125.983	740.493
Total Comissão de Locação e FRA	607.462	442.959	101.244	144.349	114.106	670.687	489.063	111.782	159.373	125.983	740.493
Perpetuidade											
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253.572.023	0
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.803.580	0
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249.768.443	0
Fluxo de Caixa	16.699.317	16.559.377	16.916.996	16.867.791	17.415.309	17.128.583	17.761.094	18.365.393	18.553.429	19.333.904	19.651.832

Anexo V

Especificação da avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

Grau de fundamentação

Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES										
III	M	III	SCRIÇÃO	PARA III						
				III		II		I		
1			Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados			Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação parâmetro	x
2			Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12			5	x	3	
3			Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo			Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4			Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25			0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 %a	
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.										

PONTUAÇÃO

9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	5	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau I	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



Grau de precisão

Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior – Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	16,16
Limite Superior – Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	19,14
Amplitude (R\$/m²/mês):	2,98
Média (R\$/m²/mês):	17,65
Amplitude/Média:	17%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média < 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média < 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média < 50%
SIM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Fair Value – Método da capitalização da renda

Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.

Anexo VI

Documentos

[illegible]

Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para avaliação



Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5

Pavimentação	
--------------	--

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe média-baixa	0,93
	1,00
Classe média	1,13
	1,25
Classe média-alta	1,38
	1,50
Classe alta	1,75
	2,00

Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Situação	Depreciação
Situação paradigmática: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
-------	--------	--------------	-------------	--------------

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
	Econômico	0,600	0,780	0,960

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Escritório sem elevador	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO

A Colliers Technical Services LTDA. ("Colliers") declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fábio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.



Avaliação de imóvel logístico

Laudo de avaliação

Nº 11.064/2022

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Rodovia BR-262 - Viana – ES

Setembro, 2022

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



04 de outubro de 2022

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Emissão do laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Viana – ES

Endereço: Rodovia BR-262 – Viana – ES

De acordo com a proposta nº 8.187/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, Colliers Technical Services (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* para uso interno.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Cópia Digital

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Managerl CIVAS

Responsável Técnico

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	11
7.2.1 METODOLOGIA.....	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES.....	12
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO.....	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	15
7.3 FAIR VALUE.....	16
7.4 METODOLOGIA.....	16
7.4.1 PREMISSAS GERAIS.....	16
7.4.2 FAIR VALUE.....	18
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	19
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL LOGÍSTICO EM VIANA – ES

Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, para uso interno.
Data de referência:	Setembro de 2022
Data da vistoria:	15 de setembro de 2022
Endereço:	Rodovia BR-262
Município:	Viana – ES
Área de terreno:	171.433,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Área de construção:	60.987,85 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 1.320.000,00/mês (Um milhão, trezentos e vinte mil reais mensais)
<i>Fair value</i> :	R\$ 215.600.000,00 (Duzentos e quinze milhões, seiscentos mil reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau II <i>Fair value</i> : Grau II
Grau de precisão obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 8.187/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, a Colliers Technical Services LTDA. ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia BR-262 – Viana – ES, para a data-base de setembro de 2022, para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value* do referido imóvel localizado em Viana – ES, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de de estruturação de fundo de investimento imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

As bases de valores adotadas foram a do valor de mercado para locação e *fair value*, definidos pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. ”¹

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. ?

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes”.

A Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.

² Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.? – Red Book

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de outubro de 2021;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	171.433,00 m ²		60.987,85 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 171.433,00 m², conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 60.987,85 m², conforme resumo dos ativos

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR-262
Cidade – Estado:	Viana – ES
Densidade de ocupação:	Média – Baixa
Padrão econômico:	Baixo
Categoria de uso predominante:	Industrial, logístico e residencial
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial, logístico e residencial
Acessibilidade:	Boa

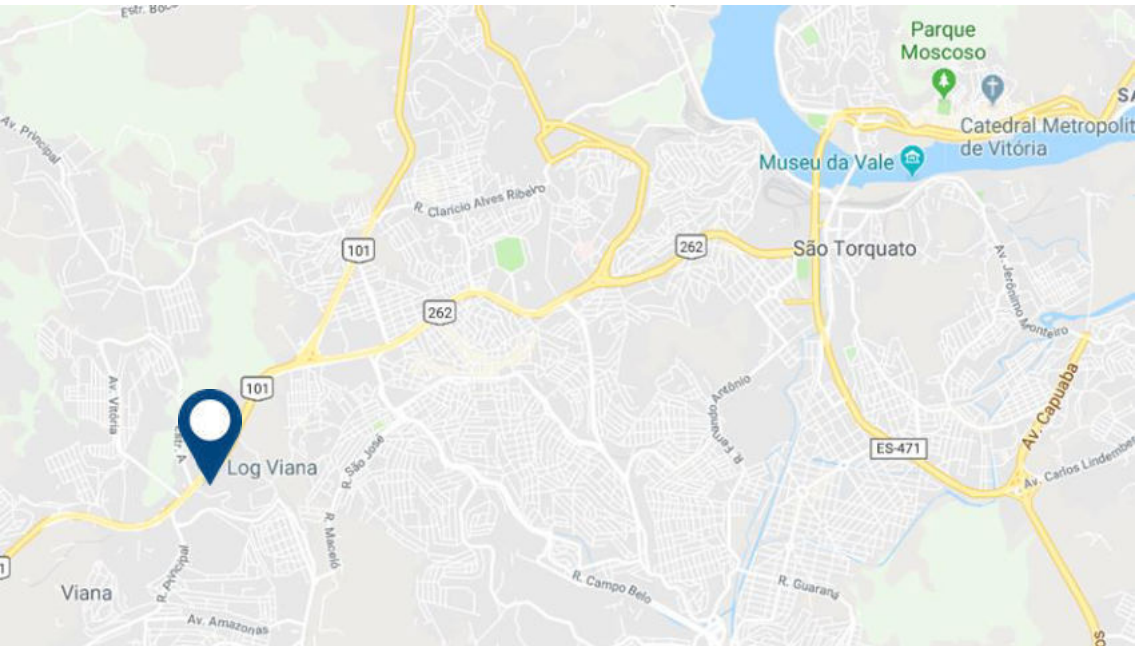


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

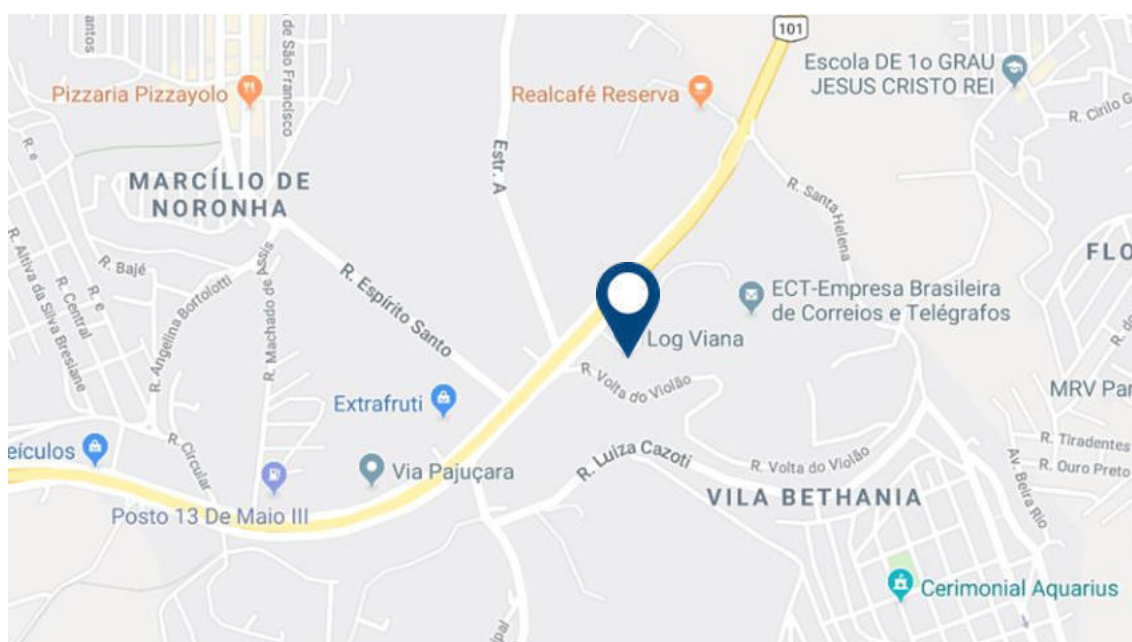


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do centro:	Aproximadamente 8,00 km
Melhoramentos públicos:	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
Transporte público:	Linha de ônibus a aproximadamente 100,00 metros
Principais vias de acesso:	Rodovia BR-262
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Agências bancárias, postos de gasolina, restaurantes e galpões logísticos.
Pontos de destaque:	Shopping Moxuara

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Acima do nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	171.433,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
Acesso:	Rodovia BR-262
Topografia:	Em platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu exterior e interior
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Idade considerada:	7 anos
Estado de conservação:	Entre novo e regular (B)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentre as principais características observadas no imóvel em estudo e no mercado em que ele está inserido, podem-se destacar os seguintes pontos:

PONTOS FORTES - Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial; - Boa localização, próximo a vias expressas da região, o que facilita a operação logística, principal atividade do imóvel.	DESAFIOS
OPORTUNIDADES - Pouca oferta de empreendimentos logísticos localizados na região, baixa concorrência.	AMEAÇAS - Existência de grandes áreas sem ocupação definida, o que aliado ao potencial logístico da cidade, pode indicar uma futura concorrência.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Baixo
Prazo de absorção para locação:	3 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixo
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **tratamento por fatores** para a estimativa do valor unitário básico de locação.

7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da via, II – Melhoramentos públicos e III – Características de ocupação.

Os índices de local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da via e do Grupo II – Melhoramentos públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliado

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de grandeza de área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora PINI:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator padrão construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela 4 do anexo VIII – Tabelas para avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

F_{pc}: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator de depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas tabelas de 5 a 7 do anexo VIII– Tabelas para avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC_{AVA}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC_{COMP}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.678,50 m ²
Índice de Local:	178,74
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	7
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,958
Cota-parte de construção:	25%
Cota-parte de terreno:	75%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no anexo III – Tratamento por fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor unitário básico de locação: R\$ 21,63/m²/mês

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário básico de locação pela área total construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de mercado para locação: Valor unitário básico de locação x Área total construída

Valor de mercado para locação: R\$ 21,63/m²/mês x 60.986,85 m²

Valor de mercado para locação: R\$ 1.319.145,57/mês

Em números redondos:

Valor de mercado para locação: R\$ 1.320.000,00/mês
(Um milhão, trezentos e vinte mil reais mensais)

7.3 FAIR VALUE

7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

7.4.1 PREMISSAS GERAIS

a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

Razão Social (SAP)	ABL	Início de vigência	Fim de vigência	2022	2023	2024	2025
ATIVA DISTRIBUIÇÃO E LOGISTICA LTDA	6.621	25/07/2014	30/03/2025	21,88	21,88	21,88	21,88
PORT DISTRIBUIDORA DE INFORMATICA E	1.371	01/08/2014	30/07/2023	26,23	26,23	-	-
INTERNATIONAL BRANDS BRAZIL IMP.E D	1.349	22/09/2014	21/09/2024	32,72	32,72	32,72	-
KABUM COMERCIO ELETRÔNICO SA	19.333	26/11/2014	25/03/2023	23,07	23,07	-	-
UNIMARKA DISTRIBUIDORA SA	2.940	01/02/2017	30/09/2023	16,89	16,89	-	-
IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA	1.750	01/11/2017	30/10/2024	23,94	23,94	23,94	-
MONDELEZ BRASIL LTDA	19.706	09/08/2018	08/08/2023	23,89	23,89	-	-
MONDELEZ BRASIL LTDA	4.211	01/09/2022	08/08/2023	26,38	26,38	-	-
KABUM COMERCIO ELETRÔNICO SA	1.750	03/05/2021	02/06/2023	19,23	19,23	-	-
GRANDVIX DISTRIBUIDORA LTDA	1.956	01/10/2021	30/09/2023	16,89	16,89	-	-

- Aluguel – Contratos hipotéticos

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do contrato: 60 meses
- o Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- o Vacância entre contratos: 3 meses
- o Carência: 1 mês
- o Probabilidade de renovação: 95%
- o Crescimento real estabilizado: 2,00% ao ano
- o Área bruta locável: 60.987,85 m²

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 3 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 0,30/m²/mês
- o Condomínio: R\$ 3,43/m²/mês

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e

manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,75% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado operacional líquido do período 11}}{\text{Terminal cap rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,25% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,25% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 215.600.000,00
(Duzentos e quinze milhões, seiscentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado para locação: R\$ 1.320.000,00/mês

Fair value: R\$ 215.600.000,00

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o método da capitalização da renda foi o método escolhido para avaliação do seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de mercado para locação: R\$ 1.320.000,00/mês
(Um milhão, trezentos e vinte mil reais mensais)

Fair Value: R\$ 215.600.000,00
(Duzentos e quinze milhões, seiscentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de mercado.**

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 20 (vinte) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 04 de outubro de 2022

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

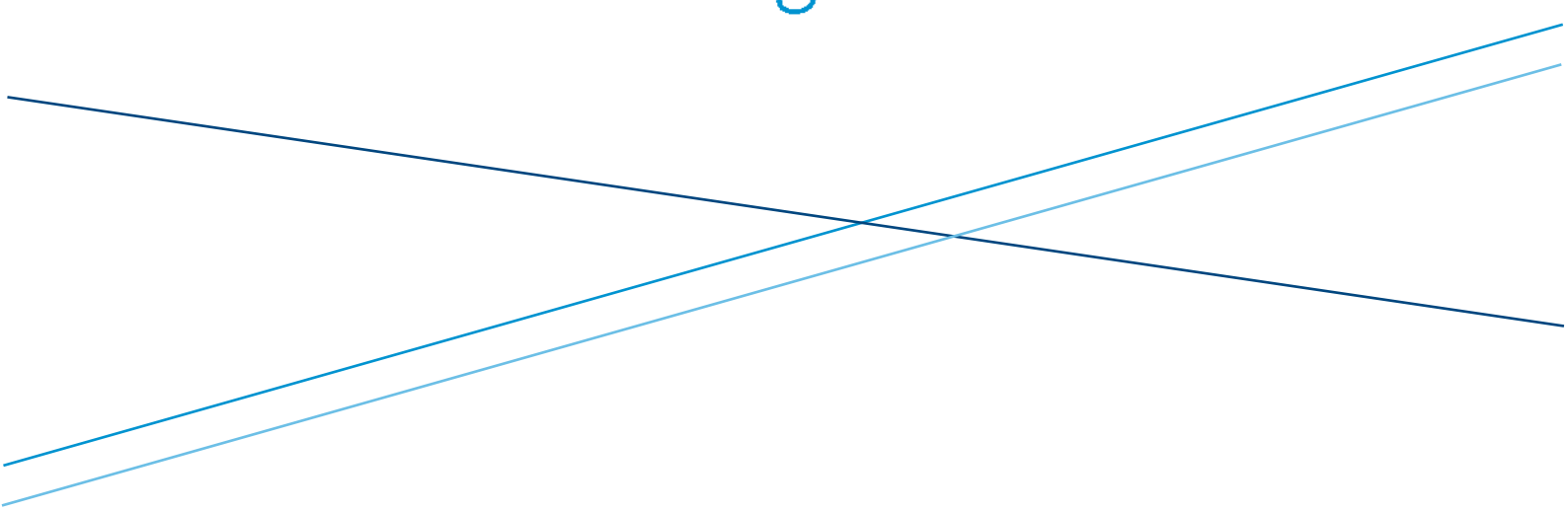
CREA 2353571

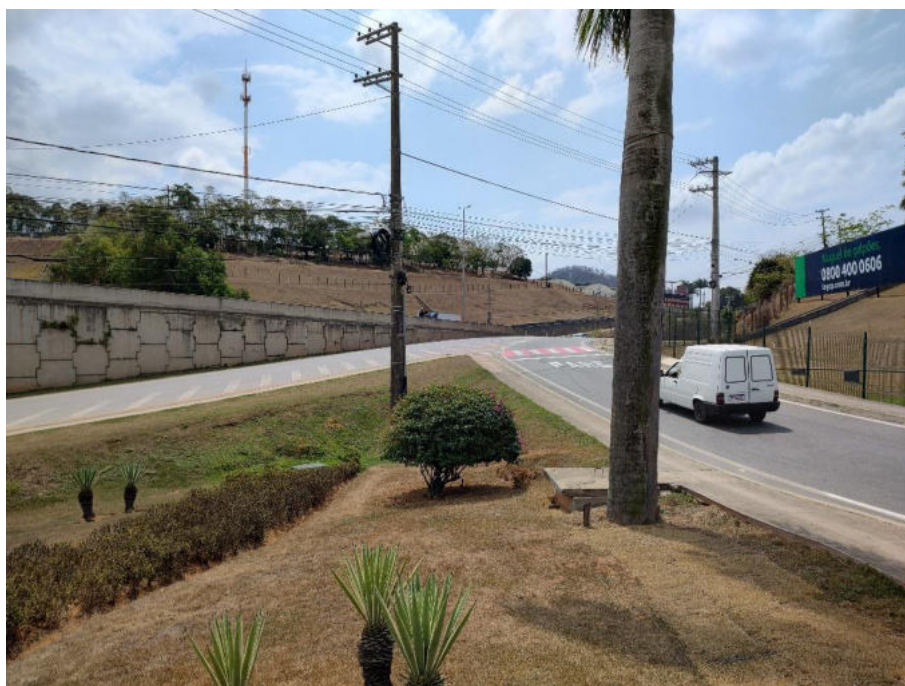
CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersecting across the middle of the page.



Vista da via de acesso ao imóvel



Vista da via de acesso ao imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Área de manobra e docas do imóvel



Área das docas

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Área de estacionamento de carros



Área de circulação



Área de comum do condomínio (Refeitório)



Área de comum do condomínio (sanitários)



Área de comum do condomínio (Vestibular)



Área de comum do condomínio

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Área de comum do condomínio (Área Técnica)



Área de comum do condomínio (Portaria)

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista externa de um dos módulos



Vista externa do galpão

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



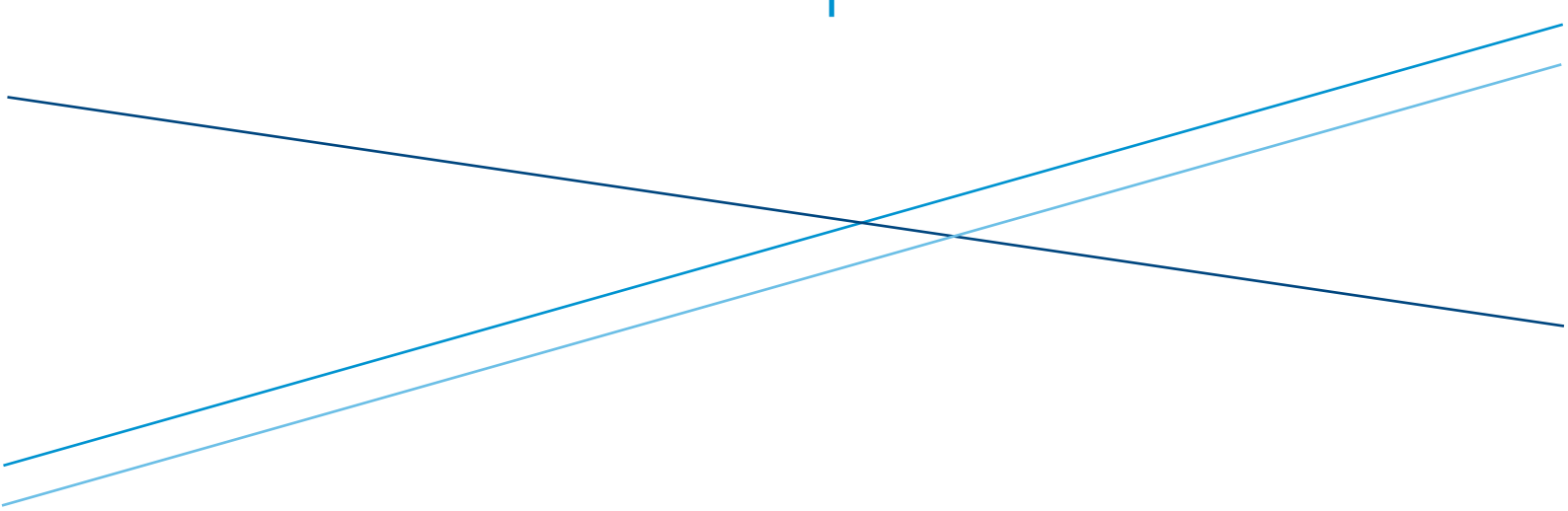
Vista externa do galpão



Vista externa do galpão

Anexo II

Elementos comparativos

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersect across the middle of the page, creating a dynamic geometric pattern.

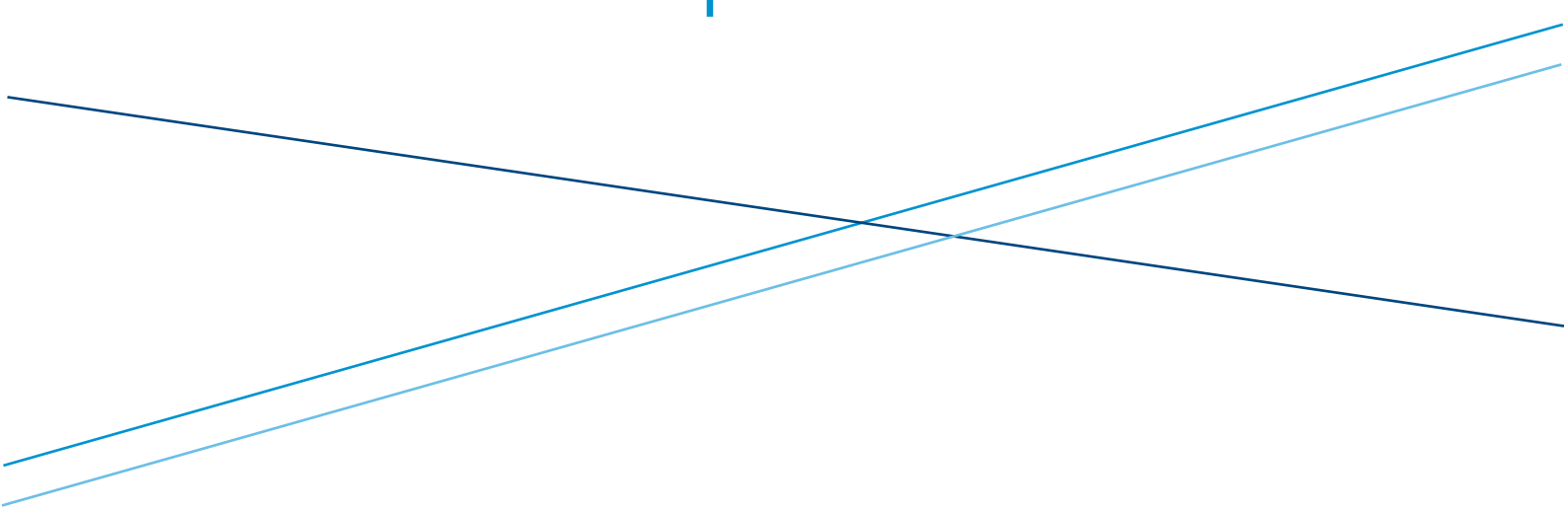
COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



4	Endereço	Área Pavilhão	Área Total Construída	Preço	Oferta/ Trazendo	Índice Edifício	Estado de Conservação	Taxa de Depreciação	Pacote Construtivo	Valor Unitário em R\$/m²/mês	Fonte de Informação
	Cajalé - Vila ES	1.578,50 m²	1.578,50 m²	N/A	N/A	7	D	0,200	1,326	21,63	N/A
1	Rua Capitão Beneditino Maria Gomes, nº 15	4.300,00 m²	4.300,00 m²	R\$ 50.000,00	Oferta	11	C	0,916	1,326	20,00	Indeco Flux (27) 90191 2253
2	Rua Capitão Beneditino Maria Gomes, s/n	1.900,00 m²	1.900,00 m²	R\$ 50.000,00	Oferta	15	D	0,927	1,326	26,32	RD Soluções imobiliárias Tel. (27) 99626 9944
3	Rua Icarina Carvalho	1.700,00 m²	1.700,00 m²	R\$ 42.000,00	Oferta	10	D	0,939	1,326	24,71	Adler Imóveis (27) 99933 5637
4	Rua Tanquinho 200 (CLG) Centro Logístico Grande Vitória - Mucilo II	2.294,00 m²	2.294,00 m²	R\$ 48.740,00	Oferta	3	A	0,923	0,972	21,00	-X Neglixias (27) 9609 2654
5	Rua Costa 262 - m 14, s/n (3ª Zona Park)	3.000,00 m²	3.000,00 m²	R\$ 63.000,00	Oferta	1	A	0,996	1,326	21,00	-X Neglixias (27) 9609 2654

Anexo III

Tratamento por fatores

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersecting across the middle of the page.

Homogeneização dos valores unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	17,000	0,985	1,000	1,033	1,133	R\$ 19,26 /m ²
2	22,370	0,927	1,000	1,042	1,000	R\$ 22,37 /m ²
3	21,000	1,005	1,000	1,015	1,023	R\$ 21,48 /m ²
4	17,850	1,024	1,273	0,987	1,318	R\$ 23,53 /m ²
5	17,850	1,157	1,000	0,972	1,204	R\$ 21,49 /m ²

Cálculo do valor unitário básico

O valor unitário básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	108,13
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	21,63
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Límite Inferior (R\$/m ² .mês):	15,14
Límite Superior (R\$/m ² .mês):	28,11
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	108,13
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	21,63

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de *Student* para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor unitário básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da distribuição t de *Student*

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	1,56
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	20,56
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	22,70

Campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	19,26
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	23,53
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	19,26
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	23,53

Anexo IV

Fluxo de caixa

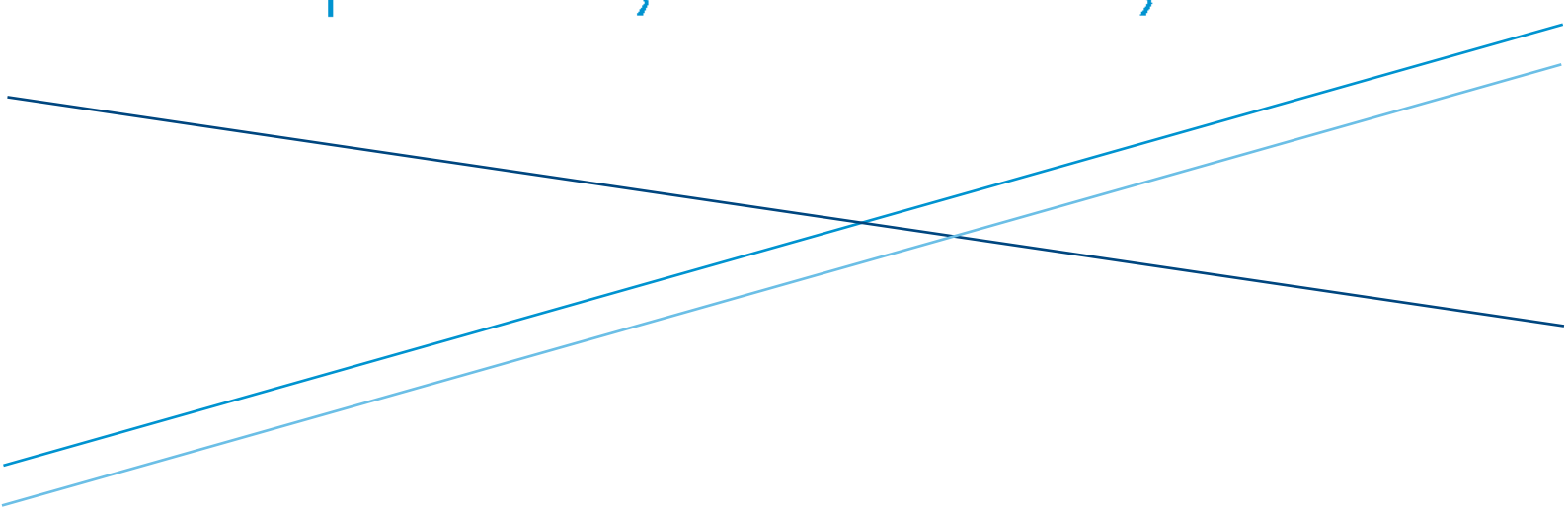
COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Viana										
Colliers										
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Receitas de locação	15.125.518	15.847.338	15.559.480	15.988.624	16.602.535	15.744.636	17.209.307	17.160.072	17.652.733	18.330.541
Total Receitas Brutas	15.125.518	15.847.338	15.559.480	15.988.624	16.602.535	15.744.636	17.209.307	17.160.072	17.652.733	18.330.541
Despesas de Operação										
Condomínio	79.453	1.388	926	0	0	0	0	0	0	0
IPT.U	6.949	121	81	0	0	0	0	0	0	0
Total Despesas de Operação	86.402	1.509	1.007	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	15.039.116	15.845.829	15.558.473	15.988.624	16.602.535	15.744.636	17.209.307	17.160.072	17.652.733	18.330.541
Comissão de Locação e FRA										
Comissão de locação	992.812	106.907	216.515	0	0	1.096.145	118.033	239.050	0	0
Total Comissão de Locação e FRA	992.812	106.907	216.515	0	0	1.096.145	118.033	239.050	0	0
Perpetuidade										
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236.523.104
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.547.847
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	232.975.257
Fluxo de Caixa	14.046.304	15.738.922	15.341.958	15.988.624	16.602.535	14.648.491	17.091.274	16.921.022	17.652.733	251.305.798

Anexo V

Especificação da avaliação

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersecting across the middle of the page.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

Grau de fundamentação

Valor de locação – Método comparativo direto

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ÍTEM	DESCRIÇÃO	PARA INDICIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação parâmetro
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						

PONTUAÇÃO

8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	5	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau I	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Fair Value – Método da capitalização da renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



Grau de precisão

Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior – Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	20,56
Limite Superior – Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	22,70
Amplitude (R\$/m²/mês):	2,14
Média (R\$/m²/mês):	21,63
Amplitude/Média:	10%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Fair Value – Método da capitalização da renda

Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Anexo VI

Documentos

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Razão Social (SAP)	ABL	Início de vigência	Fim de vigência	2022	2023	2024	2025
ATIVA DISTRIBUIÇÃO E LOGISTICA LTDA	6.621	25/07/2014	30/03/2025	21,88	21,88	21,88	21,88
PORT DISTRIBUIDORA DE INFORMATICA E	1.371	01/08/2014	30/07/2023	26,23	26,23	-	-
INTERNATIONAL BRANDS BRAZIL IMP.E D	1.349	22/09/2014	21/09/2024	32,72	32,72	32,72	-
KABUM COMERCIO ELETRÔNICO SA	19.333	26/11/2014	25/03/2023	23,07	23,07	-	-
UNIMARKA DISTRIBUIDORA SA	2.940	01/02/2017	30/09/2023	16,89	16,89	-	-
IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA	1.750	01/11/2017	30/10/2024	23,94	23,94	23,94	-
MONDELEZ BRASIL LTDA	19.706	09/08/2018	08/08/2023	23,89	23,89	-	-
MONDELEZ BRASIL LTDA	4.211	01/09/2022	08/08/2023	26,38	26,38	-	-
KABUM COMERCIO ELETRÔNICO SA	1.750	03/05/2021	02/06/2023	19,23	19,23	-	-
GRANDVIX DISTRIBUIDORA LTDA	1.956	01/10/2021	30/09/2023	16,89	16,89	-	-

Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para avaliação



Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos públicos

Melhoramentos públicos	
Água encanada	10
Esgoto	6
Luz pública	8
Luz domiciliar	11
Telefone	2
Gás canalizado	1
Guias e sarjetas	5

Pavimentação	
--------------	--

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Asfalto/Concreto liso	20
Paralelepípedo/Blocos de concreto	15
Cascalho ou pedra	8
Terra	0

Transporte coletivo	
No local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de ocupação

Densidade de edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe média-baixa	0,93
	1,00
Classe média	1,13
	1,25
Classe média-alta	1,38
	1,50
Classe alta	1,75
	2,00

Fator comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de desapropriações/Secretaria dos negócios jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de topografia

Topografia	Depreciação
Situação paradigma: Terreno plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Situação	Depreciação
Situação paradigma: Terreno seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
-------	--------	--------------	-------------	--------------

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
	Econômico	0,600	0,780	0,960

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Escritório sem elevador	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007



Tabela 5 – Vida útil e valor residual

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP – Versão 2007

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers (a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel)

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Anexo IX

Declaração

Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Viana – ES

A Colliers Technical Services LTDA. ("Colliers") declara que:

- Os fatos contidos neste laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste laudo foram desenvolvidas, assim como este laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.