As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.681.370/0001-25

no montante de, inicialmente,

R$350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Autorregulação ANBIMA

Registro [CVM/SRE/RFI/2019/[•]], em [•] de [•] de 2019
Código ISIN das Cotas: BRSDIPCTF005
Código de Negociação das Cotas na B3: SDIP
Tipo ANBIMA: FII Renda/Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Lajes Corporativas

O **SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)**, representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (**“Administrador”**), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo, 1.590.000 (um milhão e quinhentas e noventa mil) e, no máximo, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas (**“Cotas”**), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (**“Oferta”** e **“Primeira Emissão”**, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (**“Montante Inicial da Oferta”**).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**“Instrução CVM 400”**), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.590.000 (um milhão e quinhentas e noventa mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a até 700.000 (setecentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor (**“Cotas do Lote Adicional”**), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção “Termos e Condições da Oferta” (página 35), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$10.000,00 (dez mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Cotas do Fundo.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do BRL VII - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 25 de novembro de 2016, o qual foi registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 1.284.234, em 28 de novembro de 2016. Em 4 de janeiro de 2017 foi celebrado o “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do BRL VII - Fundo de Investimento Imobiliário”, o qual foi registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 1.287.681, em 5 de janeiro de 2017. Posteriomente, em 18 de abril de 2017, o Administrador celebrou o “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BRL VII - Fundo de Investimento Imobiliário”, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.294.927, em 20 de abril de 2017. Em 25 de maio de 2017, o Administrador celebrou o “Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário”, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.297.676, em 29 de maio de 2017. Em 26 de junho de 2019, o Administrador celebrou o “Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário”, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.347.429, em 27 de junho de 2019, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a contratação do Gestor (conforme definido abaixo), bem como os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta. Por fim, em 6 de agosto de 2019, o Administrador celebrou o “Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário”, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.350.020, em 6 de agosto de 2019, por meio do qual a nova versão do regulamento do Fundo foi aprovada (**“Regulamento”**).

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n° 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (**“Coordenador Líder”** ou **“XP Investimentos”**), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**“Instrução CVM 472”**), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão (**“B3”**), convidadas a participar da Oferta (**“Participantes Especiais”** e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **“Instituições Participantes da Oferta”**). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

As Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (**“DDA”**), administrado pela B3; e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n° 620, 6º andar, conjunto 62, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.392, expedido em 16 de dezembro de 2016 (**“Gestor”**).

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 79 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 28 DE JUNHO DE 2019, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019 (“CÓDIGO ANBIMA”).

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

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 79 A 93.

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

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

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

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

GESTOR

SDI GESTÃO

ADMINISTRADOR

BRL TRUST INVESTIMENTOS

A data deste Prospecto Preliminar é 4 de setembro de 2019.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **5**
1. SUMÁRIO DA OFERTA **15**
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA **31**
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA **35**
Características da Oferta 37
A Oferta 37
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas 37
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta 37
Lote Adicional 37
Distribuição Parcial 37
Regime de distribuição das Cotas 38
Preço de Subscrição 38
Forma de subscrição e integralização 38
Procurações de Conflito de Interesses 39
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 39
Características, vantagens e restrições das Cotas 40
Público Alvo da Oferta 40
Destinação dos recursos 41
Pedidos de Reserva 49
Período de Distribuição 50
Procedimento de Alocação 50
Registro da Oferta 50
Plano de Distribuição 50
Oferta Não Institucional 52
Critério de colocação da Oferta Não Institucional 54
Oferta Institucional 55
Critério de colocação da Oferta Institucional 56
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 56
Alocação e liquidação da Oferta 56
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 57
Negociação e custódia das Cotas na B3 58
Inadequação de investimento 58

Contrato de Distribuição 59
Data de Liquidação 60
Instituições Participantes da Oferta 60
Violação de normas de conduta 60
Cronograma indicativo da Oferta 61
Demonstrativo dos custos da Oferta 63
Outras informações 64
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 65
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 65
4. O SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 67
Base Legal 69
Duração69
Público Alvo 69
Objetivo 69
Política de investimentos 69
Política de exploração dos Imóveis-Alvo 70
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços 70
Política de distribuição de resultados 72
Política de divulgação de informações 72
Perfil do Administrador 73
Perfil do Coordenador Líder 73
Perfil do Gestor 73
Principais Fatores de Risco do Fundo 77
5. FATORES DE RISCO 79
I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos 81
II. Riscos relativos à Oferta. 90
III. Demais riscos. 93
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 95
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 97
II. Tributação aplicável ao Fundo 98
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 101
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder 103
Relacionamento do Administrador com o Gestor 103
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 103
Relacionamento do Administrador com o Escriturador 103
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador 103
Relacionamento do Gestor com o Escriturador 103
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder 103
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador 104
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor 104

Anexo

Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo 107

Anexo II - Instrumento Particular de Quarta Alteração ao Regulamento, que aprovou a Primeira Emissão e a Oferta 171

Anexo III - Instrumento Particular de Quinta Alteração ao Regulamento, que aprovou o Regulamento do Fundo vigente 241

Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 309

Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 313

Anexo VI - Estudo de Viabilidade 317

Anexo VII - Laudo de Avaliação Condomínio São Luiz 339

Anexo VIII - Laudo de Avaliação Edifício Torre Sul 451

Anexo IX - Laudo de Avaliação Edifício Passarelli 575

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

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

"Administrador"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Aplicação Mínima Inicial"	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 37 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Preliminar.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Extraordinária"	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Ordinária"	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.
"Ativos"	Significam os Ativos Financeiros, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo.

"Ativos Alvo da Primeira Emissão"	Significam os Ativos Imobiliários a serem inicialmente adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta, quais sejam: (i) Condomínio São Luiz, (ii) Edifício Torre Sul, e (iii) Edifício Passarelli, **conforme detalhado na seção "Destinação dos Recursos", na página 41 deste Prospecto Preliminar**.
"Ativos Financeiros"	Significam: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de Fundos Investidos; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.
"Ativos Imobiliários"	Significam: (i) os Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis-Alvo; (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis-Alvo; e/ou (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis-Alvo.
"Auditor Independente"	Ernst & Young Auditores Independentes S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 370, 8º Andar, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0002-06.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 12 de agosto de 2019 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas.
"Capital Autorizado"	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), não considerando o valor da Primeira Emissão.
"Carta Convite"	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
"Condomínio São Luiz"	Determinadas unidades autônomas do Condomínio São Luiz, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição da Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do SDI Properties – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 8 de agosto de 2019, conforme aditado em 3 de setembro de 2019, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Contrato de Locação"	Os contratos de locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo.
"Coordenador Líder"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n° 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Cotas"	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
"Cotas do Lote Adicional"	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
"Cotistas"	Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"Custodiante"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 61 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
"DDA"	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

"Dias Úteis"	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
"Distribuição Parcial"	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.
"Edifício Passarelli"	Determinadas unidades autônomas do Edifício Passarelli, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Edifício Passarelli", na página 47 deste Prospecto Preliminar.
"Edifício Torre Sul"	Determinadas unidades autônomas do Edifício Torre Sul devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Edifício Torre Sul", na página 45 deste Prospecto Preliminar.
"Escriturador"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
"Fundo"	**SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.681.370/0001-25.
"Fundos Investidos"	Significam as cotas de fundos de investimento referenciados em DI.
"Gestor"	**SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n° 620, 6º andar, conjunto 62, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 25.287.778/0001-54, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.392, expedido em 16 de dezembro de 2016.

"Governo"	Governo da República Federativa do Brasil.
"Imóveis-Alvo"	Significam os imóveis comerciais, ou seja, imóveis não residenciais e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais, destinados a escritório, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, unidades de natureza comercial em empreendimentos de uso misto, entre outros, que de qualquer forma que incluam ou não vagas de garagem, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação, arrendamento ou venda.
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 494"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrumento de Quarta Alteração ao Regulamento"	Ato particular do Administrador realizado em 26 de junho de 2019, o qual foi registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.347.429, em 27 de junho de 2019, por meio do qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outros, a contratação do Gestor, bem como os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta.
"Instrumento de Quinta Alteração ao Regulamento"	Ato particular do Administrador realizado em 6 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.350.020, em 6 de agosto de 2019, por meio do qual o Regulamento em vigor foi aprovado.
"Investidores"	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
"Investidores Institucionais"	Fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.

"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.
"IR"	Imposto de Renda.
"Lei n° 6.385/76"	Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei nº 8.245/91"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Lote Adicional"	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 700.000 (setecentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
"Montante Inicial da Oferta"	Montante inicial de até R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
"Montante Mínimo da Oferta"	O volume mínimo da Oferta será de R$159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais), correspondente a 1.590.000 (um milhão e quinhentas e noventa mil) Cotas.
"Oferta"	Oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
"Oferta Não Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"Outros Ativos"	Significam letras de crédito imobiliário – LCI; letras hipotecárias – LH; letras imobiliárias garantidas - LIG; certificados de recebíveis imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
"Período de Distribuição"	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Reserva"	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre a data estimada de 19 de agosto de 2019 e a data estimada de 16 de setembro de 2019 (inclusive), observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 61 deste Prospecto Preliminar.
"Pessoas Vinculadas"	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, 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 que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da

	Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.**
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 50 deste Prospecto Preliminar.
"Preço de Subscrição"	O preço de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R$100,00 (cem reais).
"Primeira Emissão"	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
"Procedimento de Alocação"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional, observado o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Institucional", na página 56 deste Prospecto Preliminar.
"Procurações de Conflito de Interesse"	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, cuja parte da propriedade é de empresa coligada ao Gestor. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada.

	A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: juridico.fundos@brltrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço juridico.fundos@brltrust.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto. Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos – Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.
"Prospecto Definitivo"	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto Preliminar"	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto"	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
"Público Alvo da Oferta"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento de Quinta Alteração ao Regulamento, celebrado em 6 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.350.020, em 6 de agosto de 2019.
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído na página 70 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Gestão"	Tem o significado atribuído na página 70 deste Prospecto Preliminar.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 79 a 93 deste Prospecto Preliminar. Recomenda - se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	SDI Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do Instrumento de Quarta Alteração ao Regulamento. O Regulamento foi aprovado por meio do Instrumento de Quinta Alteração ao Regulamento.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 37 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R$159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais), correspondente a 1.590.000 (um milhão e quinhentas e noventa mil) Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo VIII do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Ativos Alvo da Primeira Emissão: (i) Condomínio São Luiz; (ii) Edifício Torre Sul; e (iii) Edifício Passarelli, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 41 deste Prospecto Preliminar**.
Procuração de Conflito de Interesses	As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo

Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, cuja parte da propriedade é de empresa coligada ao Gestor. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: juridico.fundos@brltrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço juridico.fundos@brltrust.com.br; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

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

	Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
Preço de Subscrição	R$100,00 (cem reais) por Cota.
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde

que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 35 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, serão convidados a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, cuja parte da propriedade é de empresa coligada ao Gestor, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 39 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. 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.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, observado o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Institucional", na página 56 deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Período de Distribuição

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

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e

equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 50 deste Prospecto Preliminar.**

Reservas

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Pedido de Reserva

Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre a data estimada de 19 de agosto de 2019 e a data estimada de 16 de setembro de 2019 (inclusive), observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Investidores Não Institucionais

Investidores pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 2.100.000 (duas milhões e cem mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 52 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

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

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) e não haja excesso de demanda, não haverá ordem de chegada e todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Reserva, os Pedidos de Reserva serão alocados pelo Coordenador Líder de acordo com o critério de colocação da Oferta Não Institucional descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional" na página 54 deste Prospecto Preliminar, observados os procedimentos operacionais da B3.

Investidores Institucionais

Fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores

mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 55 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens 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, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, 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 Investimento Imobiliário.

Para maiores informações sobre o critério de colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de colocação da Oferta Institucional" na página 56 deste Prospecto Preliminar.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

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

Outras taxas

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou taxa de saída, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, nos termos do Regulamento.

Escriturador

O Administrador, conforme acima qualificado.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 28 de junho de 2019.

Negociação e Custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

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

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação previstos neste Prospecto.

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

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

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

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 56 deste Prospecto.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

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

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

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

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

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Público Alvo da Oferta

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

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

Aplicação Mínima Inicial por Investidor

100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 37 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações

das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 79 a 93 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 79 A 93 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 64 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011 - São Paulo - SP At.: Fundos de Investimento / Jurídico Telefone: (11) 3133-0350 E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br Website: https://www.brltrust.com.br/
Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Juscelino Kubistchek, n° 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares CEP 04.543-010 - São Paulo - SP At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br *Website*: www.xpi.com.br
Gestor	**SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.** Rua Hungria, n° 620, 6º andar, conjunto 62 CEP 01455-000 - São Paulo - SP At.: Asset Management Telefone: (11) 4280-4300 E-mail: asset@sdigestao.com.br *Website*: http://www.sdigestao.com.br
Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011 - São Paulo - SP At.: Fundos de Investimento / Jurídico Telefone: (11) 3133-0350 E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br Website: https://www.brltrust.com.br/
Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011 - São Paulo - SP At.: Fundos de Investimento / Escrituração Telefone: (11) 3133-0350 E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br Website: https://www.brltrust.com.br/

Assessores Legais do Gestor	**I2A ADVOGADOS** Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar CEP 05407-003 – São Paulo – SP At.: Leandro Issaka / Luis Peyser Telefone: (11) 5102-5430 / (11) 5102-5440 E-mail: leis@i2a.legal / luis@i2a.legal *Website*: www.i2alegal.com/
Assessores Legais do Coordenador Líder	**PINHEIRO GUIMARÃES** Avenida Rio Branco, 181, 27º andar CEP 20040-918 – Rio de Janeiro - RJ At.: Paula Pessôa Telefone: (21) 4501-5000 E-mail: ppessoa@pinheiroguimaraes.com.br Website: www.pinheiroguimaraes.com.br
Auditor Independente do Fundo	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.A.** Av. Pres. Juscelino Kubitscheck, 1909, 8º Andar CEP 04543-011 – São Paulo - SP At.: Bruno Santos Telefone: (11) 2573-5622 E-mail: bruno.araujosantos@br.ey.com *Website*: www.ey.com.br

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do BRL VII - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 25 de novembro de 2016, o qual foi registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 1.284.234, em 28 de novembro de 2016.

O Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário", em 26 de junho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.347.429, em 27 de junho de 2019, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, bem como a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. 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.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínima da Oferta", na página 90 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R$100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento de Quarta Alteração ao Regulamento, datado de 26 de junho de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, serão convidados a outorgar, de forma física ou eletrônica,

Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, cuja parte da propriedade é de empresa coligada ao Gestor, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 39 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, cuja parte da propriedade é de empresa coligada ao Gestor. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: juridico.fundos@brltrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço juridico.fundos@brltrust.com.br; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial 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 reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Sem prejuízo da possibilidade de participação, pelo Cotista, na Assembleia Geral referida acima por meio da outorga da Procuração de Conflito de Interesses, na forma descrita neste Prospecto, os Cotistas também poderão participar da referida Assembleia Geral: (i) presencialmente; (ii) por meio de procuração diversa da Procuração de Conflito de Interesses, a qual deverá ser outorgada nos termos do artigo 31, parágrafo 6º ou parágrafo 7º do Regulamento; ou (iii) por meio do voto à distância, nos termos do artigo 31, parágrafo 1º do Regulamento.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 37 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Preliminar.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial 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, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

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

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

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

Público Alvo da Oferta

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

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

O Público Alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. Os Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 79 a 93 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

As aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, conforme descritos abaixo; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; (iii) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta; e **(iv) no caso da aquisição de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, à aprovação de tal aquisição em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472 (conforme descrito abaixo)**.

Observado o disposto acima, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Alvo da Primeira Emissão:

(i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Condomínio São Luiz (conforme descrito no item "A" abaixo);

(ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Edifício Torre Sul (conforme descrito no item "B" abaixo); e

(iii) em terceiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Edifício Passarelli (conforme descrito no item "C" abaixo).

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens "i" ao "iii" acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, observado que poderão ser adquiridas frações ideais ou parte das unidades que compõem os Ativos Alvo da Primeira Emissão, o que dependerá de futuras negociações com os vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

A tabela abaixo apresenta, para cada um dos cenários, os valores relativos a cada um dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, aos quais serão destinados os recursos da Oferta, bem como o percentual em relação ao Montante Inicial da Oferta:

#	Ativo Alvo	Aquisição de Ativos Alvo em R$	% em Relação ao Montante Distribuído	Despesas da Oferta em R$	% em Relação ao Montante Distribuído	Caixa do Fundo em R$	% em Relação ao Montante Distribuído
Cenário 1	Condomínio São Luiz	145.000.000,00	41,43%	14.325.009,06	4,09%	16.494.158,94	4,71%
	Edifício Torre Sul	115.000.000,00	32,86%				
	Edifício Passarelli	59.180.832,00	16,91%				
Cenário 2	Condomínio São Luiz	145.000.000,00	92,85%	11.171.880,19	7,15%	0,00	0%

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta
Cenário 2: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO LISTADOS NOS ITENS (I) AO (III) ACIMA.

Para maiores informações sobre os riscos de Distribuição Parcial, vide o fator de risco "Riscos da Não Colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 90 deste Prospecto.

De tal forma, o Fundo irá apurar o montante líquido disponível para concretizar as aquisições dos Ativos Alvo da Primeira Emissão após o encerramento da Oferta.

Uma vez apurado o montante líquido, o Fundo procederá com a aquisição de cada Ativo Alvo da Primeira Emissão da seguinte forma:

A) Aquisição do Condomínio São Luiz:

Potencial conflito de interesses na aquisição do Condomínio São Luiz

Tendo em vista que parte das lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz é de propriedade de empresa coligada ao Gestor, a aquisição do referido ativo pelo Fundo, nos termos descritos na subseção "Termos e condições da aquisição do Condomínio São Luiz" abaixo, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição das lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de tal ativo pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a aquisição das lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição das lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: juridico.fundos@brltrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço juridico.fundos@brltrust.com.br; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição das lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial 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 reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição das lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo adquirirá os demais Ativos Alvo da Primeira Emissão, observada a ordem de prioridade estabelecida acima, ou ainda, outros Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, observada a política de investimento do Fundo e o disposto no Regulamento.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO.

Descrição do ativo

O Condomínio São Luiz está localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim Bibi, CEP 04543-900 – São Paulo, SP, próximo à Av. Brigadeiro Faria Lima, e com acesso fácil à Marginal Pinheiros via a Av. Presidente Juscelino Kubitschek. O Condomínio São Luiz é um empreendimento de arquitetura racional e estrutura de apoio à atividade empresarial. Com 56 (cinquenta e seis) andares, com áreas úteis de, aproximadamente, 940,00m² (novecentos e quarenta) metros quadrados cada um, distribuídos em 4 (quatro) torres, o empreendimento possui infraestrutura para a instalação de escritórios com serviços de telecomunicações e ar condicionado com operações automatizadas e elevadores de última geração, com sistema de antecipação de chamadas. Inaugurado na década de 80 e implementado em um terreno único de 15.595 (quinze mil, quinhentos e noventa e cinco) metros quadrados, o térreo dispõe de amplos espaços e recebeu projeto do renomado paisagista Burle Marx. Para apoiar as atividades dos usuários, o Condomínio São Luiz conta também com auditório para eventos, agências bancárias, correio, restaurante e cafeteria, centro de estética, serviços de costura, lavanderia e sapataria, locadora de veículos, copiadora, chaveiro e área destinada a promoções, além de bicicletário e estacionamento externo para visitantes. A região possui facilidades como academias, bancos, bares e restaurantes, farmácias, floricultura, hospitais, hotéis, padarias, postos de combustível, shopping centers e pontos de táxi.

Termos e condições da aquisição do Condomínio São Luiz

Em 6 de junho de 2019, o Administrador do Fundo assinou com a Gessem Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.284.503/0001-92, empresa coligada do Gestor ("Gessem Empreendimentos"), que atua no setor imobiliário e é proprietária de determinadas unidades do Condomínio São Luiz, opção de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sendo que, em 2 de agosto de 2019, foi celebrado pelas partes o respectivo "Instrumento Particular Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças" refletindo tais termos ("CCV São Luiz").

O CCV São Luiz tem por objeto as seguintes unidades localizadas no Condomínio São Luiz, de propriedade da Gessem Empreendimentos, objeto das seguintes matrículas, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: nº 98.797; nº 98.817; nº 98.818; nº 98.819; nº 98.821; nº 98.822; nº 98.823; nº 98.978; nº 98.979; nº 98.980; nº 98.981; nº 98.982; nº 98.983; nº 98.984; nº 98.985; nº 98.986; nº 98.987; nº 98.988; nº 98.989; nº 98.990; nº 98.991; nº 98.992; nº 98.993; nº 98.994; nº 98.995; nº 98.996; nº 98.997; nº 98.998; nº 98.999; nº 99.224; nº 99.225; nº 99.226; nº 99.227; nº 99.228; nº 99.249; nº 99.250; nº 99.251; nº 99.252; nº 99.253; nº 99.254; nº 99.255; nº 99.256; nº 99.257; nº 99.258; nº 99.259; nº 99.260; nº 99.261; nº 99.262; nº 99.263; nº 99.264; nº 99.265; nº 99.266; nº 99.267; nº 99.268; nº 99.269; nº 99.270; nº 99.271; nº 99.272; nº 99.273; nº 99.274;

nº 99.275; nº 99.276; nº 99.277; nº 99.278; nº 99.279; nº 99.280; nº 99.281; nº 99.282; nº 99.283; nº 99.284; nº 99.285; nº 99.286; nº 99.287; nº 99.288; nº 99.289; nº 99.290; nº 99.291; nº 99.292; nº 99.293; nº 99.294; nº 99.295; nº 99.296; nº 99.297; nº 99.298; nº 99.299; nº 99.300; nº 99.301; nº 99.302; nº 99.303; nº 99.304; nº 99.305; nº 99.306; nº 99.307; nº 99.308; nº 99.309; nº 99.310; nº 99.311; nº 99.312; nº 99.313; nº 99.314; nº 99.315; nº 99.316; nº 99.317; nº 99.318; nº 99.319; nº 99.320; nº 99.321; nº 99.322; nº 99.323; nº 99.324; nº 99.325; nº 99.326; nº 99.327; nº 99.328; nº 99.329; nº 99.330; nº 99.331; nº 99.332; nº 99.333; nº 99.334; nº 99.335; nº 99.336; nº 99.337; nº 99.338; nº 99.000; nº 99.001; nº 99.002; nº 99.003; nº 99.004; nº 99.005; nº 99.006; nº 99.007; nº 99.008; nº 99.009; nº 99.010; nº 99.011; nº 99.012; nº 99.013; nº 99.014; nº 99.015; nº 99.016; nº 99.017; nº 99.018; nº 99.019; nº 99.020; nº 99.021; nº 99.022; nº 99.023; nº 99.024; nº 99.025; nº 99.026; nº 99.027; nº 99.028; nº 99.029; nº 99.030; nº 99.031; nº 99.032; nº 99.033; nº 99.034; nº 99.035; nº 99.036; nº 99.037; nº 99.038; nº 99.039; nº 99.040; nº 99.041; nº 99.042; nº 99.043; nº 99.044; nº 99.045; nº 99.046; nº 99.047; nº 99.048; nº 99.049; nº 99.050; nº 99.051; nº 99.052; nº 99.053; nº 99.054; nº 99.055; nº 99.056; nº 99.057; nº 98.879; nº 98.880; nº 98.881; nº 98.882; nº 98.883; nº 98.884; nº 98.885; nº 98.886; nº 98.887; nº 98.888; nº 98.889; nº 98.890; e nº 98.891**, perfazendo um total de 11 (onze) lajes corporativas, bem como de 184 (cento e oitenta e quatro) vagas de garagem autônomas.**

A aquisição das unidades de propriedade da Gessem Empreendimentos, nos termos do artigo 125 do Código Civil, após o cumprimento cumulativo de determinadas condições precedentes, será realizada pelo **valor total de R$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais)**. Sem prejuízo da verificação cumulativa das condições precedentes, a efetiva aquisição das unidades de propriedade da Gessem Empreendimentos e lavratura da escritura definitiva pelo Fundo está condicionada, ainda, ao cancelamento do registro da alienação fiduciária constituída sobre parte dos imóveis que serão objeto da aquisição.

O pagamento do preço será realizado em três parcelas, conforme comprovação das condições precedentes, da seguinte maneira: (i) R$ 48.333.333,33 (quarenta e oito milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), em até 15 (quinze) dias úteis após notificação enviada pelo Fundo à Gessem Empreendimentos informando que (*a*) teve resultado satisfatório pelo Fundo da análise dos documentos técnicos, jurídicos e ambientais relacionados aos imóveis fornecidos no âmbito da *due diligence* (auditoria) – o que incluirá a comprovação do não exercício do direito de preferência pelos atuais inquilinos, de acordo com o artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, e (*b*) captou recursos suficientes para aquisição do Condomínio São Luiz ("Sinal – Condomínio São Luiz"), podendo este valor sofrer ajustes conforme resultado da *due diligence* (auditoria); (ii) R$ 48.333.333,33 (quarenta e oito milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir do pagamento do Sinal – Condomínio São Luiz; e (iii) R$ 48.333.333,34 (quarenta e oito milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), no ato da outorga da escritura de compra e venda do Condomínio São Luiz, o que deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta dias) contados do pagamento do Sinal – Condomínio São Luiz, mediante a comprovação do cancelamento do registro da alienação fiduciária constituída sobre parte dos imóveis que serão objeto da aquisição. As parcelas (ii) e (iii) acima serão acrescidas de juros remuneratórios equivalentes a 0,47276% % ao mês, *pro rata die*, desde a data do pagamento do Sinal – Condomínio São Luiz até a data do seu efetivo pagamento.

Assim que realizado o pagamento do Sinal – Condomínio São Luiz, o Fundo fará jus ao recebimento dos aluguéis derivados das locações então vigentes de forma integral.

Na presente data, as unidades do Condomínio São Luiz que serão objeto da aquisição estão 100% (cem por cento) alugado para os seguintes inquilinos: Estapar, Eucatex, Banco BMG, Rede D'Or, Sertrading e GPS Planejamento Financeiro.

Consta registrado nas matrículas das respectivas unidades do Condomínio São Luiz a outorga de servidão de passagem em favor da SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 43.776.517/0001-80, nos fundos do terreno.

Para maiores informações sobre os riscos relativos à aquisição do Condomínio São Luiz, vide O fator de risco "*Riscos relativos à aquisição do Condomínio São Luiz*", na página 91 deste Prospecto.

B) Aquisição do Edifício Torre Sul:

Descrição do ativo

O Edifício Torre Sul está localizado na Rua James Joule, nº 65, Cidade Monções, São Paulo/SP, próximo de um dos maiores polos empresariais de São Paulo, a região da Avenida Luiz Carlos Berrini. O Edifício foi entregue em 2004. A infraestrutura viária e a completa gama de serviços são alguns dos principais diferenciais da região, que fazem do empreendimento um ponto diferenciado. Além do acesso direto para a Avenida Luíz Carlos Berrini (ambos sentidos) bem como para a Marginal Pinheiros (sentido bairro-centro), os motoristas também possuem acesso às Avenidas Bandeirantes e Jornalista Roberto Marinho. O Edifício Torre Sul está localizado ao lado do Shopping D&D e do Complexo CENU e a 2,4 km (dois quilômetros e quatrocentos metros) do Shopping Morumbi e Market Place. O espaço é vizinho do Hotel Hilton e mantém apenas 1,9 km (um quilômetro e novecentos metros) de distância do Grand Hyatt São Paulo. O edifício foi construído em um terreno de 3.782 (três mil, setecentos e oitenta e dois) metros quadrados e possui 16 (dezesseis) andares comerciais sendo, 15 (quinze) pavimentos-tipo, com 865m² (oitocentos e sessenta e cinco metros quadrados) de área privativa e uma cobertura com 1.080m² (mil e oitenta metros quadrados) de área privativa, mezanino operacional e espaços no térreo para instalação de restaurante (atualmente ocupado por um buffet corporativo e de casamentos) e loja (ocupada por uma agência bancária), teatro (para locação), além de bicicletário com vestiário exclusivo e 5 (cinco) subsolos de garagens.

Termos e condições da aquisição do Edifício Torre Sul

Em 8 de maio de 2019, o Gestor do Fundo assinou com a Engeform Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.604.261/0001-50 ("Engeform Desenvolvimento"), empresa que atua no setor imobiliário e é proprietária do Edifício Torre Sul, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento, sendo que em 31 de julho de 2019, foi celebrado "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças" refletindo tais termos ("CCV Edifício Torre Sul").

O CCV Edifício Torre Sul, tem por objeto a aquisição dos seguintes imóveis, de propriedade da Engeform Desenvolvimento: (i) conjuntos n°s 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122 e 142, objeto das matrículas nº 180.294 a 180.307, e nº 180.309, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) 62,5% (sessenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da fração ideal do conjunto 181, do conjunto 182, da loja, do teatro e do restaurante do Edifício Torre Sul, objeto, respectivamente, das matrículas nº 180.316, nº 180.317, nº 180.318, nº 180.319 e nº 180.320, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (iii) 50% (cinquenta por cento) da fração ideal de 178 (cento e setenta e oito) vagas de garagem autônomas, **perfazendo um total de 15 (quinze) conjuntos descritos no item (i), a fração ideal de 62,5% (sessenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) do conjunto 181, do conjunto 182, da loja, do restaurante e do teatro, bem como a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) de 178 (cento e setenta e oito) vagas de garagem autônomas.**

A aquisição das unidades de propriedade da Engeform Desenvolvimento será realizada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, após o cumprimento cumulativo de determinadas condições precedentes, pelo valor total de **R$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais)**.

Além disso, como parte da operação, a Engeform Desenvolvimento se comprometeu a garantir, durante o 1º (primeiro) ano após a data de lavratura da escritura de compra e venda, um valor de locação mensal mínimo a ser pago ao Fundo de R$780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) em relação à totalidade das unidades objeto da aquisição, os quais serão parcialmente garantidos por valor a ser depositado pelo Fundo, como parte de pagamento do preço de aquisição, em conta independente, de movimentação restrita, de titularidade da Engeform Desenvolvimento e de gerência exclusiva do Fundo (*escrow account*), em instituição financeira de primeira linha, a ser definida em conjunto, cujos custos de abertura e manutenção serão exclusivos da Engeform Desenvolvimento ("Conta Vinculada").

Assim, as partes acordaram que o pagamento do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição das unidades que compõem Edifício Torre Sul objeto da CCV Edifício Torre Sul deverá ser realizado da seguinte maneira: (i) R$ 70.000.00,00 (setenta milhões de reais) até o dia 30 de setembro de 2019, mediante o recebimento, pela Engeform Desenvolvimento, da notificação enviada pelo Fundo, informando que (*a*) teve resultado satisfatório pelo Fundo da análise dos documentos técnicos, jurídicos e ambientais relacionados aos imóveis fornecidos no âmbito da *due diligence* (auditoria) – o que incluirá a comprovação do não exercício do direito de preferência pelos condôminos de frações ideias de determinadas unidades do empreendimento e pelos atuais inquilinos em relação à aquisição dos imóveis, de acordo respectivamente com o artigo 504, do Código Civil e artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, e (*b*) captou recursos suficientes para aquisição do Edifício Torre Sul ("Sinal – Edifício Torre Sul"); (ii) R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser pago no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de pagamento do Sinal – Edifício Torre Sul; (iii) R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser pago no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Sinal – Edifício Torre Sul, ato em que será lavrada a escritura definitiva de compra e venda; e (iv) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), também na data de assinatura da escritura de compra e venda, os quais serão mantidos na Conta Vinculada.

Após um ano da lavratura da escritura de compra e venda do Edifício Torre Sul, o saldo remanescente desta Conta Vinculada, caso houver, será liberado à Engeform Desenvolvimento, da seguinte forma: (i) caso, durante o 1º (primeiro) ano após a data de celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda, as locações das unidades do Edifício Torre Sul não proporcionem ao Fundo, por qualquer motivo, o valor de locação mensal mínimo no valor de R$780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) ("Valor Mínimo"), parte do valor depositado na Conta Vinculada será transferido ao Fundo mensalmente, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento pela Engeform Desenvolvimento de notificação encaminhada pelo Fundo a esse respeito, em montante suficiente para garantir o recebimento pelo Fundo do referido Valor Mínimo ("Descontos da Conta Vinculada"), limitado ao valor máximo de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais); (ii) no decurso do 1º (primeiro) ano após a data de celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda, caso os Descontos da Conta Vinculada atinjam o limite de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a Engeform Desenvolvimento fica exonerada de qualquer pagamento suplementar pelo período restante do prazo do 1º (primeiro) ano após a data de celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda; e, (iii) findo tal prazo, todo e qualquer saldo positivo eventualmente existente na Conta Vinculada, será imediatamente destinado à Engeform Desenvolvimento. As regras aqui estabelecidas deverão constar expressamente do contrato de abertura da Conta Vinculada com a instituição financeira. O valor mantido na Conta Vinculada deverá ser aplicado em fundo de investimento DI ou similar e toda a rentabilidade obtida com a referida aplicação reverterá em favor da Engeform Desenvolvimento.

Assim que realizado o pagamento do Sinal – Edifício Torre Sul, o Fundo fará jus ao recebimento do valor dos aluguéis das locações então vigentes de forma dos Contratos de Locação então vigentes de forma proporcional aos pagamentos já efetuados das parcelas do preço de aquisição.

As unidades do Edifício Torre Sul que serão objeto da aquisição estão, de forma conjunta, 41% (quarenta e um por cento) alugadas, sendo que, dentre seus inquilinos, estão AT&T, IFC (*International Finance Corporation*), Softline, Control Risks, Gourmet Food, Didi Park, Neoway e Santander.

Para maiores informações sobre os riscos relativos à aquisição do Edifício Torre Sul, vide o fator de risco "*Riscos relativos à aquisição do Edifício Torre Sul*", na página 92 deste Prospecto.

C) Aquisição do Edifício Passarelli:

Descrição do ativo

O Condomínio Edifício Passarelli está localizado na Rua Paes Leme nº 524, Pinheiros, São Paulo/SP ao lado da Marginal Pinheiros, próximo à região da Av. Brigadeiro Faria Lima e Pinheiros. Encontra-se vizinho à estação de metrô Pinheiros, linha amarela, com interligação ao terminal de ônibus de Pinheiros e linha esmeralda da CPTM. Entregue no início da década de 80, está localizado próximo a outros empreendimentos consolidados como Birmann 21 (Editora Abril), WTorre Nações Unidas e Eldorado Business Tower e a 1,2km (um quilômetro e duzentos metros) do Shopping Eldorado, contando com diversos serviços de apoio aos seus usuários. O edifício foi construído em um terreno de 10.433 (dez mil, quatrocentos e trinta e três) metros quadrados e possui 13 (treze) andares de aproximadamente 900m² (novecentos metros quadrados) cada, distribuídos em 6 (seis) conjuntos por andar. A região possui facilidades como academias, bancos, bares e restaurantes, farmácias, hospitais, hotéis, padarias, postos de combustível, shopping centers e pontos de táxi.

Termos e condições da aquisição do Edifício Passarelli

Em 28 de maio de 2019, o Administrador do Fundo enviou para: (i) TST Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.276.989/0001-01; (ii) Carlos Eduardo Passarelli Scott, inscrito no CPF sob o nº 055.606.218-38; (iii) Gameleira Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.276.969/0001-22; (iv) Intra Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 57.101.750/0001-77; (v) JHP Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 20.792.995/0001-88; (vi) João Marques Fonseca Neto,

inscrito no CPF sob o nº 906.444.338-68; (vii) Márcio Gomez Martin, inscrito no CPF sob o nº 074.204.138-78, Maricy Gomes Martin, inscrita no CPF sob o nº 089.945.658-84 e Carlos Euriel Saldini, inscrito no CPF sob o nº 003.321.788-20; (viii) Maria Luiza Viana Egreja Alves Lima Fink, inscrita no CPF sob o nº 797.597.698-91, Sylvestre Egreja Alves Lima, inscrito no CPF sob o nº 041.286.098-89 e José Eduardo Alves Lima, inscrito no CPF sob o nº 556.865.598-72 e Monica Alves Villela de Lima, inscrita no CPF sob o nº 049.288.718-71; (ix) Ravello Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.481.810/0001-63; (x) Sylcol Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.277.006/0001-43; e (xi) Verbania Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 06.155.702/0001-20 ("Vendedores Passarelli"), proposta contendo os termos indicativos de operação de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento. Em 10 ou 21 de junho de 2019, conforme o caso, os Vendedores Passarelli deram seu "de acordo" com as propostas enviadas. Em 26 de julho e 29 de julho de 2019, foram enviados aditamentos com os respectivos Vendedores Passarelli para retirar da proposta a disposição referente à confidencialidade das informações nela contidas.

A aquisição das unidades do Edifício Passarelli, na forma descrita abaixo, será realizada pelo valor total de **R$ 59.120.832,00 (cinquenta e nove milhões, cento e vinte mil, oitocentos e trinta e dois reais)**, a ser pago pelo Fundo da seguinte forma: (i) R$ 29.560.416,00 (vinte e nove milhões, quinhentos e sessenta mil e quatrocentos e dezesseis reais), em até 15(quinze) dias úteis após a superação das Condições Precedentes Edifício Passarelli (conforme definido abaixo), no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("Sinal – Edifício Passarelli" e "CCV Edifício Passarelli", respectivamente); (ii) R$ 29.560.416,00 (vinte e nove milhões, quinhentos e sessenta mil e quatrocentos e dezesseis reais), em até 30 (trinta) dias após o pagamento do Sinal – Edifício Passarelli, no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A aquisição pelo Fundo totalizará **5.480,28m² (cinco mil, quatrocentos e oitenta metros e vinte e oito centímetros quadrados)** de área útil do empreendimento, equivalente a 39 (trinta e nove) conjuntos, os quais estão registrados no 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo sob as matrículas nºs nº 16169, nº 16170, nº 16174, nº 16168, nº 16446, nº 16167, nº 16445, nº 15954, nº 15953, nº 16449, nº 16448, nº 15844, nº 15846, nº 15759, nº 15843, nº 17610, nº 17611, nº 15958, nº 15959, nº 15960, nº 15955, nº 15956, nº 15957, nº 15757, nº 15758, nº 15760, nº 15761, nº 15762, nº 15763, nº 15764, nº 15765, nº 15766, nº 15767, nº 15751, nº 15773, nº 15774, nº 15752, nº 15753 e nº 15754. O Edifício Passarelli, no qual estão localizadas as unidades objeto de aquisição, possui, no total 10.960,56m² (dez mil, novecentos e sessenta metros e cinquenta e seis centímetros quadrados) de área útil.

A aquisição das unidades do Edifício Passarelli está sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Edifício Passarelli"): (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) não exercício do direito de preferência pelos atuais inquilinos em relação à aquisição dos imóveis, de acordo com o artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91; (iii) assinatura do CVC Edifício Passarelli, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iv) a captação de recursos suficientes para aquisição do Edifício Passarelli.

Assim que realizado o pagamento do Sinal – Edifício Passarelli, o Fundo fará jus ao recebimento dos aluguéis derivados dos Contratos de Locação então vigentes de forma integral.

Na presente data as unidades do Edifício Passarelli que serão objeto da aquisição estão 97% (noventa e sete por cento) alugadas para os seguintes inquilinos: Leão Alimentos e Bebidas (Coca Cola), Lock Engenharia, Grupo Dia, Telebrás, Construtora Passarelli, Cruz, Cavalcanti e Advogados, Planned, Associação LSI TEC, M2 Soluções de Engenharia, Ioutility, IDIS – Instituto Des. Investimento Social, Lendico, Lopesco e El Camino.

Para maiores informações sobre os riscos relativos à aquisição do Edifício Passarelli, vide o fator de risco "*Riscos relativos à aquisição do Edifício Passarelli*", na página 91 deste Prospecto.

Até a presente data, foram firmados compromissos de compra e venda para os ativos Edifício Torre Sul e Condomínio São Luiz, enquanto foram firmados contratos de opção com os vendedores do Edifício Passarelli, conforme descritos acima. Não obstante, a efetiva aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão está vinculada ao processo *due diligence* (auditoria) jurídica, documental, técnica e ambiental, bem como a disponibilização dos recursos captados no âmbito da Oferta em montante suficiente para a aquisição de tais ativos. Dessa forma, como existem condições precedentes à aquisição, não há garantia de que o Fundo investirá nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar. O Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

Em caso de captação inferior ao Montante Inicial da Oferta, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo da Primeira Emissão para os quais (a) possua recursos, observada a ordem de prioridade definida neste capítulo *Destinação dos Recursos*, e (b) a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória, observado que no caso da aquisição das lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas na forma descrita neste Prospecto Preliminar. Em caso de captação acima do Montante Mínimo da Oferta, mas abaixo do Montante Total da Oferta, após a aquisição pelo Fundo do Condomínio São Luiz, o Gestor poderá renegociar os termos de aquisição dos demais Ativos Alvo da Primeira Emissão para viabilizar sua aquisição ou mesmo procurar outros Imóveis-Alvo para recomendar ao Administrador.

Os laudos de avaliação do Condomínio São Luiz, Edifício Torre Sul e Edifício Passarelli constam como Anexos VII a IX do Prospecto, respectivamente.

O Fundo terá gestão ativa, e o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão poderá ser alterado por decisão do Administrador, com base na recomendação do Gestor, a qualquer tempo, observada a política de investimento do Fundo. **Não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar. O Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo**.

Após a aquisição de todos os Ativos Alvo da Primeira Emissão listados nos itens "A" a "C" acima para os quais o Fundo possua recursos, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, observada a política de investimento do Fundo e o disposto no Regulamento.

No mais, de acordo com o Regulamento o Administrador poderá alienar os Ativos Alvo da Primeira Emissão a qualquer tempo e adquirir, conforme recomendação do Gestor, novos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, serão convidados a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, cuja parte da propriedade é de empresa coligada ao Gestor, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 39 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Período de Distribuição

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

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, observado o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Institucional", na página 56 deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 28 de junho de 2019.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos 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 e fazer com que os Participantes Especiais, caso venham a ser contratados, assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;

(v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 52 deste Prospecto Preliminar;

(vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 55 deste Prospecto Preliminar;

(vii) no mínimo, 2.100.000 (duas milhões e cem mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas;

(viii) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas;

(ix) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(x) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xi) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão 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;

(xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso;

(xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na respectiva carta convite, conforme o caso; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

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

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 2.100.000 (duas milhões e cem mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 37 deste Prospecto Preliminar;

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

(iv) no âmbito do Procedimento de Alocação o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional" na página 54 abaixo;

(v) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais, que deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participante Especial, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção "Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional" abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo;

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e

(vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto e a possibilidade de alocação parcial ou não alocação do respectivo Pedido de Reserva prevista na Seção "Critério de colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (vii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 79 A 93 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS 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 RESERVA, 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 RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) e não haja excesso de demanda, não haverá ordem de chegada e todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta totalmente os referidos Pedidos de Reserva, os Pedidos de Reserva serão alocados pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação de acordo com os seguintes termos, observados os procedimentos operacionais da B3:

(i) caso a Oferta tenha excesso de demanda, além da exclusão dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, será observada a ordem de chegada na Oferta para que sejam atendidos os Pedidos de Reserva conforme o seguinte procedimento:

a. a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Pedidos de Reserva enviadas por cada Instituição Participante da Oferta que houver colocado Cotas junto aos Investidores Não Institucionais;

b. as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

c. a ordem cronológica de chegada dos Pedidos de Reserva será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial Investidor Não Institucional efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Pedido de Reserva;

d. em caso de Pedido de Reserva enviado pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA, por meio de arquivo eletrônico, todas os Pedidos de Reserva contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que os Pedidos de Reserva encaminhados no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidos;

e. no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, cada Pedido de Reserva será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Pedido de Reserva efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA;

f. os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores;

g. o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (1) alocação parcial do Pedido de Reserva, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial, ou (2) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Pedido de Reserva for recebido e processado pela B3; e

h. as Instituições Participantes da Oferta organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores Não Institucionais interessados, por ordem de chegada, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor Não Institucional na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, se for o caso e, portanto, poderá ter o seu Pedido de Reserva parcialmente atendido.

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 37 deste Prospecto Preliminar;

(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;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii) e (iii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens 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, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, 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 Investimento Imobiliário.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**.

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

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

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação previstos neste Prospecto.

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

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

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

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

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

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

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

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

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

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

Inadequação de investimento

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

Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 79 a 93 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Preliminar, na página 64 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e

(ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição").

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

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 63 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 23 de setembro de 2019 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas efetuando esforços de colocação exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Violação de normas de conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	28/06/2019
2	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	09/08/2019
3	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	12/08/2019
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	12/08/2019
5	Início do Período de Reserva(2)	19/08/2019
6	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	04/09/2019
7	Encerramento do Período de Reserva(3)	16/09/2019
8	Procedimento de Alocação	18/09/2019
9	Obtenção do registro da Oferta na CVM	19/09/2019
10	Divulgação do Anúncio de Início	20/09/2019
11	Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/09/2019
12	Data de Liquidação das Cotas	23/09/2019
13	Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/09/2019

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
(2) Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional, a alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada de acordo com a ordem de chegada, conforme o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional" e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional" na página 54 deste Prospecto Preliminar.
(3) Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão e Cancelamento da Oferta", página 57 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 12 de agosto de 2019 e o Anúncio de Início, o Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

(i) Administrador: https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-brl-vii&lang=pt (neste website clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento" clicar em "SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª

Emissão de Cotas" e, então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(iii) CVM: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" e clicar em "Entrar", na aba "Primárias - Volume em R$" clicar no montante em R$ referente à linha "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(iv) B3: http://www.b3.com.br (neste website acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar a opção desejada);

(v) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R$)		% em relação à Oferta (2)	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com *Gross Up*) (1) (3)	5.810.736,03	1,66%	1,66	1,66%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	560.736,03	0,16%	0,16	0,16%
Comissão de Coordenação e Estruturação (Volume Base - Com *Gross Up*) (1) (3)	7.747.648,04	2,21%	2,21	2,21%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	747.648,04	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	230.000,00	0,07%	0,07	0,07%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,09%	0,09	0,09%
Custo de Marketing	50.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	11.702,66	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	35.107,98	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	122.500,00	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL	**14.325.009,06**	**4,09%**	**4,09**	**4,09%**

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Cotas distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.
(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Outras informações

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

Administrador:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011 - São Paulo - SP
At.: Fundos de Investimento / Jurídico
Telefone: (11) 3133-0350
E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br
Website: https://www.brltrust.com.br/

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-brl-vii&lang=pt (neste website clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo")

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Juscelino Kubistchek, n° 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares
CEP 04.543-010 - São Paulo - SP
At.: Mercado de Capitais
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento" clicar em "SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão de Cotas" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo").

Gestor:

SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.
Rua Hungria, n° 620, 6º andar, conjunto 62
CEP 01455-000 - São Paulo - SP
At.: Asset Management
Telefone: (11) 4280-4300
E-mail: asset@sdigestao.com.br
Website: http://www.sdigestao.com.br

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3554-8686
Website: www.cvm.gov.br

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" e clicar em "Entrar", na aba "Primárias - Volume em R$" clicar

no montante em R$ referente à linha "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo")

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: http://www.b3.com.br (neste website acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "SDI Properties - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo").

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante, de acordo com os quóruns previstos no Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá alterar os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Gestor e o Escriturador, mediante prévia consulta ao Gestor e eventual deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observadas as disposições do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. O SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo III" (página 241). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

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

Base Legal

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

Duração

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

Público Alvo

O Fundo destina-se ao público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas 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.

Objetivo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

Política de investimentos

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis-Alvo; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis-Alvo, mediante a aquisição dos demais Ativos Imobiliários. O Fundo poderá, ainda, adquirir Outros Ativos até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Gestor será o responsável: (i) pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e os Ativos Financeiros, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento e observadas as competências privativas da Assembleia Geral de Cotistas previstas no Regulamento; (ii) por selecionar e propor ao Administrador a aquisição e alienação pelo Fundo de Ativos Imobiliários, sempre de forma a orientar os investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais sugestões; e (iii) por orientar o Administrador acerca da contratação, renovação e/ou renegociação dos

Contratos de Locação eventualmente celebrados com relação aos Ativos Imobiliários do Fundo.

O Administrador poderá realizar a alienação, cessão, transferência, a aquisição, a qualquer título, dos Ativos Imobiliários e/ou de Outros Ativos, selecionando os investimentos do Fundo, levando em consideração a recomendação do Gestor, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tal recomendação, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou de qualquer comitê e/ou dos representantes de Cotistas.

As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

I. Os Imóveis-Alvo devem ser localizados no território nacional, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

II. Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental para sua aquisição.

III. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, desde que informado e previamente aprovado pelos Cotistas.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Política de exploração dos Imóveis-Alvo

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os Contratos de Locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, ressalvadas exceções previamente autorizadas pelo Gestor, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro patrimonial, vacância, contra incêndio, raio e explosão entre outros, que deverá indicar o Fundo como beneficiário, importâncias que deverão ser pagas em seus respectivos vencimentos e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis-Alvo do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Os Imóveis–Alvo devem ser localizados no território nacional, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental para sua aquisição.

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

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), equivalente a até 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado que:

I. Será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia e serviços qualificados:

a) nos primeiros 9 (nove) meses contados a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas (conforme definida no Regulamento), o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês; e

b) a partir do 10º (décimo) mês, inclusive, contado a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, o valor equivalente a:

PERCENTUAL SOBRE O PL OU VALOR DE MERCADO (PÓS IFIX)	FAIXA DE VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO OU VALOR DE MERCADO (PÓS IFIX)
0,15% ao ano	De 0 a R$ 300.000.000,00
0,13% ao ano	De R$ 300.000.000,01 a R$ 800.000.000,00
0,10% ao ano	Acima de R$ 800.000.000,00

II. Será devido ao Administrador, pelos serviços de escrituração, o valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais);

III. Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a ("Taxa de Gestão"):

PERCENTUAL SOBRE O PL OU VALOR DE MERCADO (PÓS IFIX)	FAIXA DE VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO OU VALOR DE MERCADO (PÓS IFIX)
1,00% ao ano	De 0 a R$ 300.000.000,00
0,95% ao ano	De R$ 300.000.000,01 a R$ 800.000.000,00
0,90% ao ano	Acima de R$ 800.000.000,00

Não obstante os percentuais previstos acima, nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à Data da 1ª Integralização de Cotas será observada a seguinte fórmula para cálculo da Taxa de Gestão:

$$TaxaGestão_n = Máximo\left[Mínimo\left[\frac{(RendaBruta_{n-1} - TxAdm_{n-1}) \times 12 - 7{,}1\%}{12}; TaxaCap\right]; 0\right]$$

Onde,
$TaxaGestão_n$ é a Taxa de Gestão devida em um determinado mês n, e será aplicada sobre o Patrimônio Líquido no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;
Renda $Bruta_{n-1}$ é o montante em reais recebido em decorrência da exploração dos Ativos do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;
$TaxaAdm_{n-1}$ é o montante em reais pago pelo Fundo (incluindo eventual Taxa de Gestão) no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês n; e
TaxaCap é a taxa percentual indicada na tabela referente à taxa de gestão acima para o Patrimônio Líquido aplicável.

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

A Taxa de Administração será provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Alternativamente, a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos do artigo 8º do Regulamento, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refira), índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos deste parágrafo será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" a "iii" do artigo 8º do Regulamento.

Para fins de cálculo da Taxa de Administração calculada na forma do parágrafo acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração.

A Taxa de Administração calculada nos termos dos parágrafos acima deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Outras Taxas

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou taxa de saída, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, na forma prevista no Regulamento.

Política de distribuição de resultados

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

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme previsto no Regulamento e nas demais normas aplicáveis.

Política de divulgação de informações

O Administrador prestará aos Cotistas, à CVM e à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3.

Perfil do Administrador

A **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** foi autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários pela CVM, em 30 de junho de 2011, por meio do Ato Declaratório nº 11.784.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R$70.000.000.000,00 distribuídos em mais de 200 fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira acima de R$6.000.000.000,00 (seis bilhões de reais) em fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: FIDC em duas séries da 1ª Emissão Light S.E.S.A (R$ 1.400.000.000,00), FIDC em duas séries da 1ª Emissão da Contour (R$ 475.000.000,00), Debêntures simples em três séries da 13ª Emissão da Copasa (R$ 700.000.000,00), Debêntures simples em série única da 2ª Emissão da XP Investimentos (R$400.000.000,00), FII em série única da 4ª Emissão da VINCI (R$500.000.000,00), FII em série única da 2ª Emissão da XP Log (R$367.000.000,00), CRA da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho (R$287.000.000,00), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe (R$255.000.000,00), CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela (R$ 395.000.000,00), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda (R$266.000.000,00).

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R$240.000.000.000,00 (duzentos e quarenta bilhões de reais) de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3.950 (três mil, novecentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos até o mês de junho de 2019 (Fonte: Anbima - https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm - Ranking de Renda Fixa e Híbridos – Junho/19) o Coordenador Líder estava em 5º (quinto) lugar em número de operações, 6º (sexto) lugar em volume de originação e 6º (sexto) lugar em distribuição.

Perfil do Gestor

A SDI Gestão é uma empresa de gestão e consultoria de investimentos imobiliários com sede em São Paulo. Foi fundada pelos mesmos sócios da SDI Desenvolvimento Imobiliário, empresa que desenvolve empreendimentos imobiliários desde a década de 70 nos principais mercados brasileiros.

Linha do Tempo – Grupo SDI:

A SDI Gestão possui uma equipe com experiência acadêmica e de mercado com foco na geração de resultado para seus investidores, visando a criação de relacionamentos de longo prazo.

SDI GESTÃO

Estrutura Organizacional do Gestor

Arthur José de Abreu Pereira
Arthur José de Abreu Pereira é o sócio fundador do grupo SDI Desenvolvimento Imobiliário e suas coligadas. Ao longo de sua história foi sócio fundador de empresas como a Serplan, George V e Grupo Aldan. Participou em mais de 80 grandes projetos imobiliários em São Paulo desde 1974, tendo ampla atuação em Real Estate. O Sr. Abreu Pereira é membro do conselho de WCF Childhood Foundation Brasil, fundada por Sua Majestade a Rainha Silvia da Suécia, para ajudar as crianças e adolescentes em risco. Ele também é um dos fundadores do ICE-Instituto de Cidadania Empresarial, uma organização sem fins lucrativos que incentiva o desenvolvimento social em comunidades pobres. O Sr. Abreu Pereira se graduou em Administração pela Fundação Getúlio Vargas.

André de Abreu Pereira
André de Abreu Pereira é sócio e um dos fundadores da SDI Gestão, da SDI Desenvolvimento Imobiliário e SDI Administração de Bens. Ele é CEO e responsável pela gestão de riscos. O Sr. Abreu Pereira tem experiência imobiliária desde 2004, tendo participado e investido acima de R$ 2 Bilhões de reais, sua maioria em projetos Built to Core, Sale Lease back e retrofits. Durante a criação e acompanhamento dos veículos Tellus, teve foco em projetos multidisciplinares. Antes da SDI, ele trabalhou na Audi como gerente de projeto de Customer Relationship Management. Formado em administração de empresas pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e é alumni do OPM 45 da Harvard Business School.

Daniel Takase
Daniel Takase é o responsável pela originação, estruturação e execução dos investimentos na SDI Gestão. Antes de juntar-se à SDI, trabalhou na Paladin Realty Partners, um gestor de fundos de investimento imobiliário focado na América Latina. Trabalhou como diretor de investimentos baseado nos escritórios de São Paulo e era o responsável pela originação e gestão dos novos investimentos no Brasil. Antes, trabalhou na Tishman Speyer e posteriormente na Fibra Experts, diretamente como o responsável pelas aquisições, novos negócios, parcerias e como o gestor comercial das locações e venda dos ativos corporativos. Formou-se em Engenharia Civil pela UNICAMP e possui duas especializações em Real Estate, pela USP – Escola Politécnica e pela FAAP – Universidade Secovi. É profissional membro da Royal Institution of Chartered Surveyors desde 2013 (MRICS).

André Sawaya
André Sawaya é responsável por tomar decisões de investimentos em conjunto com o conselho de administração, além de administrar ativos já no portfólio. Antes da SDI, o Sr. Sawaya trabalhou por 20 anos como consultor financeiro de M&A e negócios de estruturação financeira no ABN AMRO, Santander e Rio Bravo Infraestrutura. Trabalha com imóveis desde 2008, gerenciando e desenvolvendo projetos residenciais e comerciais como sócio-gerente da Propel Investimentos e, mais recentemente, da Breriv Investimentos, onde atuou como CIO e sócio-gerente entre 2015 e 2019. Formou-se em Administração de Empresas na Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP) e participou do Owner/President Management Program na Harvard Business School (OPM 53). André Sawaya é administrador de carteira de valores mobiliários habilitado pela CVM.

A estratégia da SDI Gestão visa a diversificação dos investimentos no mercado imobiliário através da aquisição, desenvolvimento, transformação e gestão ativa de ativos imobiliários. Nosso foco são empreendimentos corporativos, industrial-logísticos, residenciais e *mixed use*.

A SDI possui equipe de executivos com experiência no setor. Os principais executivos trabalham juntos há mais de 10 (dez) anos e possuem em média mais de 25 (vinte e cinco) anos de experiência no mercado imobiliário, com alinhamento de interesse desses executivos por meio de aporte dos mesmos em todos os investimentos realizados pela empresa.

A SDI Gestão administra hoje 4 (quatro) veículos de investimento que totalizam aproximadamente R$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de reais) em ativos sob gestão, sendo um deles listado na B3 (co-gestão com a Rio Bravo Investimentos).

Track Record do time:

Fonte: Buildings

Fonte: Buildings

SDIL11 – SDI Rio Bravo Renda Logística FII

Fundo de investimento imobiliário com objeto de aquisição e gestão de ativos de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. O Fundo teve seu início em novembro de 2012, com a SDI inicialmente como consultora imobiliária e, após abril de 2018, já na qualidade de co-gestora do Fundo. O Fundo passou por 3 *follow-on* nos últimos 8 meses, totalizando R$ 302.000.000,00 (trezentos e dois milhões reais)

Informações sobre o SDI Rio Bravo Renda Logística FII – Junho/2019 (Fontes: Informe Mensal - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=53992&cvm=true e Relatório Gerencial - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=55208&cvm=true)

Quantidade de ativos: 3
Patrimônio Líquido: R$ 439 milhões
Valor de Mercado: R$ 543 milhões
Número de cotistas: 10.665
% IFIX no ano: 1,29%
Liquidez mensal (volume negociado no mês): R$ 37 milhões

Multi Modal Duque de Caxias - Rio de Janeiro – RJ (patrimônio do SDI Rio Bravo Renda Logística FII) (Fonte: Relatório Gerencial -https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=55208&cvm=true)

Área Total Construída: 44.130 m² (+ 52,040 m² de terreno (não área construída) do pátio da BRF relativo ao ativo International Business Park)
Principais inquilinos: BRFoods, Bridgestone, Cimed, Bracco, Ifco, Royal Canin

One Park- Ribeirão Pires – SP (patrimônio do SDI Rio Bravo Renda Logística FII) (Fonte: Relatório Gerencial - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=55208&cvm=true)
Área construída: 82.000 m²
Principais inquilinos: Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin Williams, Adhex

Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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

Risco 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, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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

encontre(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), e (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.

Riscos variados associados aos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo

O Fundo poderá deter Imóveis-Alvo, o que inclui direitos relativos a Imóveis-Alvo, assim como participações em SPEs. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Imóveis-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis-Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo ou de direitos relativos aos Imóveis-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco de pré-pagamento - Risco de rescisão de contratos típicos de locação

Os locatários poderão devolver os Imóveis-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245/91. Em caso de vacância dos Imóveis-Alvo o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países

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, bem como determinados Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

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, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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 encontre(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), e (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.

Risco de crédito dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos

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

Riscos variados associados aos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

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

Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ",

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatórios

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. 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, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco da administração dos Imóveis-Alvo por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis-Alvo que o Gestor considere adequadas.

Riscos jurídicos

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

Risco de pré-pagamento - Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis-Alvo, que poderão ser eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto de tal instrumento, bem como o questionamento por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão antecipada imotivada; e (b) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais instrumentos, eventual decisão judicial que afaste a vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

Risco de pré-pagamento - Risco de rescisão de contratos típicos de locação

Os locatários poderão devolver os Imóveis-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245/91. Em caso de vacância dos Imóveis-Alvo o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

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

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão ou aumento dos custos das obras dos Imóveis-Alvo

O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. O Fundo poderá assumir contratualmente a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Imóveis-Alvo, ou ainda, o aumento dos custos de construção de tais imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos ou valores estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e, consequente, a rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo e os Cotistas, conforme o caso, poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de regularidade dos Imóveis-Alvo

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los ou acarretar na aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Imóveis-Alvo, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Imóveis-Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários, incluindo o Fundo, de Imóveis-Alvo a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários ou proprietários, incluindo o Fundo, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis ou gerar despesas não previstas para o Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is)-Alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is)-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Risco de não contratação de seguro

Se, porventura, por ventura algum locatário dos Imóveis-Alvo vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, em caso de sinistro, não será recebida e o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo os Imóveis-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, o Administrador poderá não recuperar a perda do Imóvel-Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

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

Riscos de desvalorização dos Imóveis-Alvo e condições externas

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

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo

O Fundo poderá deter Imóveis-Alvo, o que inclui direitos relativos a Imóveis-Alvo, assim como participações em SPEs. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Imóveis-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis-Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo ou de direitos relativos aos Imóveis-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Imóvel-Alvo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo investirá em Imóveis-Alvo que gerem renda por meio de arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Imóveis-Alvo, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (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, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativa a novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderão sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Risco em função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de não distribuição do montante mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes ao montante mínimo da Primeira Emissão do Fundo, nos termos do Artigo 34, Parágrafo 1º abaixo, a oferta das Cotas da Primeira Emissão será cancelada, sendo o Fundo liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se for o caso.

Risco de Documentação Ambiental

Até o presente momento da auditoria jurídica não foram apresentados documentos ambientais referentes aos Ativos da Primeira Emissão, de modo que passivos ambientais podem vir a ser revelados até o final do processo de auditoria. Foi realizada a análise ambiental dos Ativos Alvo da Primeira Emissão pelo Gestor, com a elaboração dos respectivos laudos ambientais para cada um dos Imóveis-Alvo, sem que fossem evidenciados passivos que impactem a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão. Caso sejam identificados eventuais passivos, o Administrador do Fundo poderá decidir por não adquirir determinado Ativo da Primeira Emissão conforme a auditoria jurídica avançar.

Risco de Não Atendimento das Condições Precedentes ou Resolutivas para Aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão

A aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão está condicionada, nos termos do artigo 125 ou 127 do Código Civil, conforme aplicável, ao cumprimento cumulativo de determinadas condições precedentes ou resolutivas, conforme descritas neste Prospecto. Caso estas condições não sejam verificadas, o Administrador do Fundo poderá decidir por não adquirir determinado Ativo da Primeira Emissão. Ainda, a efetiva aquisição das unidades do Condomínio São Luiz de propriedade da Gessem Empreendimentos e a lavratura da escritura definitiva pelo Fundo está condicionada, ao cancelamento do registro da alienação fiduciária constituída sobre parte dos imóveis que serão objeto da aquisição e a aquisição de unidades do Edifício Passarelli também está condicionada ao cancelamento prévio de ônus, conforme indicado no fator de risco "***Riscos relativos à aquisição do Edifício Passarelli***", na página 91 deste Prospecto Preliminar.

II. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. Em caso de Distribuição Parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar, e o Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que parte das lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz é de propriedade de empresa coligada ao Gestor, a aquisição do referido ativo pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, serão convidados a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de lajes corporativas situadas no Condomínio São Luiz, cuja parte da propriedade é de empresa coligada ao Gestor, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 39 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Riscos relativos à aquisição do Condomínio São Luiz

Conforme apurado em procedimento de *due diligence* (auditoria) realizado pelo Gestor no Condomínio São Luiz, foram identificadas que objeto das seguintes matrículas: n.º 98.817, 98.818, 98.819, 98.821, 98.822, 98.823, 99.224, 99.225, 99.226, 99.227 e 99.228, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, componentes do Condomínio São Luiz, foram alienadas fiduciariamente pela Gessem Empreendimentos em favor do Banco Itaú, em garantia do financiamento contraído pela Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 28.644915/0001-59, atualmente no valor de R$ 30.354.558,50 (trinta milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos). Assim, quando da aquisição de tais unidades do Condomínio São Luiz, será necessário o cancelamento desta alienação fiduciária, por meio da quitação do respectivo financiamento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo, a aquisição deste Ativo Alvo da Primeira Emissão e a Oferta.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Risco de Insuficiência de recursos para garantir receita mensal de aluguel

O valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), depositado pelo Fundo na Conta Vinculada pode não ser suficiente para garantir a receita mensal de aluguel equivalente a R$780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) durante o período de 1 (um) ano, em relação à totalidade das unidades objeto da aquisição do Condomínio São Luiz.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Condomínio São Luiz", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Riscos relativos à aquisição do Edifício Passarelli

Conforme informações obtidas dos Vendedores Passarelli no âmbito do procedimento de *due diligence* (auditoria) realizado pelo Gestor, houve desapropriações no Edifício Passarelli para fins de construção de linha de metrô, as quais não foram, até o momento, refletidas nas matrículas deste Ativo Alvo da Primeira Emissão. Conforme análise realizada durante o processo de auditoria jurídica, observou-se que existem dois processos de desapropriação atualmente em trâmite, a saber: (i) Processo nº 0002261-37.2004.8.26.0053, movida em favor da concessionária da linha amarela do Metrô de São Paulo; e (ii) Processo nº 0016739-40.2010.8.26.0053, movida pelo Município de São Paulo. Não obstante o fato de não estarem refletidas nas respectivas matrículas, as desapropriações já ocorreram, sendo que deverá ser feita a rerratificação do memorial de incorporação para que isto conste na matrícula de referido Ativo Alvo da Primeira Emissão. A remuneração das desapropriações será destinada aos Vendedores Passarelli, conforme propostas de opção de compra assinadas.

Além disso, existem matrículas deste Ativo Alvo da Primeira Emissão, todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que estão gravadas com os seguintes ônus: (i) as matrículas nº15.774, nº 15.752, nº 15.753, nº 15.846, nº 15.759, nº 15.843, nº 15.751, nº 15.754, nº 15.844, nº 15.954, nº 15.953, nº 15.762, nº 15.763, nº 15.764, nº 15.765, nº 15.766, nº 16.168, nº 16.446, nº 16.167, nº 15.767, nº 15.773, nº 16.169 estão gravadas com hipoteca; (ii) as matrículas nº 16.170, nº 17.610; nº 17.611, nº 15.757, nº 15.758 estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tais unidades do Edifício Passarelli, será necessário o cancelamento de tais ônus; ainda (iii) as seguintes matrículas estão gravadas com usufruto nº 16.448 e nº 16.449, ambas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sendo que a lavratura das respectivas escritura definitivas de venda e compra somente serão realizadas após o cancelamento dos ônus e do usufruto, o que poderá inviabilizar a aquisição destes ativos pelo Fundo.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Edifício Passarelli", na página 47 deste Prospecto Preliminar.

Riscos relativos à aquisição do Edifício Torre Sul

Conforme apurado em procedimento de *due diligence* (auditoria) realizado pelo Gestor no Edifício Torre Sul, foram identificados, em nome da Engeform Desenvolvimento e da Engeform Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.246.920/0001-10, 173 (cento e setenta e três) processos cíveis e trabalhistas, com risco de perda provável ou possível, conforme relatórios dos advogados patronos, com valor total em discussão de R$ 5.834.107,96 (cinco milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, cento e sete reais e noventa e seis centavos), para os quais não constam informações de valores provisionados. Porém, em razão do procedimento de *due diligence* (auditoria) não ter sido finalizado até a data deste Prospecto, não é possível mensurar o impacto destas ações na rentabilidade do Fundo, na aquisição deste Ativo Alvo da Primeira Emissão e na Oferta.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do Edifício Torre Sul", na página 45 deste Prospecto Preliminar.

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

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" na página 58 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

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

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

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

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

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

III. Demais riscos.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

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

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.

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

II. *Tributação aplicável ao Fundo*

A) IOF/Títulos

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

B) IR

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

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

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

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 4 de julho de 2014.

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

C) Outras considerações

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

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

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

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

ANEXOS

Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo

Anexo II - Instrumento Particular de Quarta Alteração ao Regulamento, que aprovou a Primeira Emissão e a Oferta

Anexo III - Instrumento Particular de Quinta Alteração ao Regulamento, que aprovou o Regulamento do Fundo vigente

Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo VI - Estudo de Viabilidade

Anexo VII - Laudo de Avaliação Condomínio São Luiz

Anexo VIII - Laudo de Avaliação Edifício Torre Sul

Anexo IX - Laudo de Avaliação Edifício Passarelli

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento Particular de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
BRL VII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "BRL VII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no Investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do Regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Rodrigo Martins Cavalcante**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 24.217.497-9, inscrito no CPF/MF sob nº 169.132.578-30, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente na teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente Instrumento, denominado Regulamento do BRL VII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

4. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da instrução

28 NOV 12 284234

CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

(a) Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (CJ. 12), Bela Vista, São Paulo SP, CEP: 01311-000;

(b) Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

(c) Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

(d) Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 3 (três) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 25 de novembro de 2016.

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

Testemunhas:

1. Nome: Bruno G. S. Silva
RG: CPF: 386.165.678-81

2. Nome: Sergio Luiz Vieira Dias
RG: Advogado
Departamento Jurídico

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RUA RIO VISTA
28 NOV 2016 1284234

9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade de Pessoas Jurídicas da Capital - CNPJ: 05.357.639/0001-29
Alfredo Odebrecht Carvalho Homem - Oficial

Prot.	
Emol	R$ 9.018,51
Estado	R$ 2.377,06
Sinoreg	R$ 1.054,21
R. Civil	R$ 509,90
T. Judiciário	R$ 653,27
M. Público	R$ 456,86
Iss	R$ 170,97
Total	R$ 15.429,18

Protocolado e prenotado sob o nº 1.284.234 em 28/11/2016 e registrado, hoje, em microfilme sob o nº 1.284.234, em títulos e documentos
São Paulo, 28 de novembro de 2016

ANEXO I

REGULAMENTO DO

BRL VII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

28 NOV 1284234

Regulamento do

BRL VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO 7
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 13
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR 14
CAPÍTULO V - DA GESTÃO 16
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 18
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO 19
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 20
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 21
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 23
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO 24
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 30
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 39
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 44
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO 47
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 50
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 50
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 52
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS 55
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS 57

28 NOV 2011 1284234
RUA BOA VISTA

28 NOV 1284234

REGULAMENTO DO

BRL VII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **BRL VII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"**Administrador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42;

"**Ativos Imobiliários**": os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional;

"**Auditor Independente**": **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

"**BACEN**": o Banco Central do Brasil;

"**Capital Integralizado**": o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

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

28 NOV 12B4234

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

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

"**Custodiante**": dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

"**CVM**": a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a Integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento.

"**Dia Útil**": segunda a sexta-feira, exceto feriados, no Estado ou cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo – SP ou do Estado de São Paulo - SP;

"**Distribuidor**": o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

"**Empresas de Avaliação**": as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

"**Escriturador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**Fundo**": o **BRL VII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

28 NOV 1284234
RUA BOA VISTA

"Gestor": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**Imóveis-Alvo**": (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

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

"**Instrução CVM 429**": a Instrução nº 429, de 22 de março de 2006, e eventuais alterações posteriores;

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

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

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

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

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

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

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

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

"**Mercado de Balcão Organizado**": o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados.

"**Objeto**": São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VIII, artigo 19, deste Regulamento;

"**Outros Ativos**": os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

"**Partes Relacionadas**": Serão consideradas partes relacionadas: I - a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador 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 incisos acima.

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

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

28 NOV 1284234

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

"**Público Alvo**": O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

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

"**Taxa de Administração**": a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

"**Valor Disponível para Distribuição**": o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 3º: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
II - dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
III - dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

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

28 NOV 12842234

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

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

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

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

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais

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

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

28 NOV 1284234

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

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

XII - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

28 NOV 1284234

a) distribuição de cotas do Fundo;

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

c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

28NOV 1284234

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

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

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

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

IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

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

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

28 NOV 1284234

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

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

28NOV 1284234

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

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

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

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

CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

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

Artigo 9º Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

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

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 30 (trinta) dias após a deliberação de Assembleia Geral de

28 NOV 1284234

Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em conseqüência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

28 NOV 1284234

Parágrafo 11: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 13 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: São obrigações do gestor:

I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;

II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;

III. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimento do Fundo;

IV. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;

V. supervisionar a performance do Fundo;

VI. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua

28 NOV 2012

condição do Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

IX. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

X. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

28 NOV 1284234

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 – As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

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

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

Parágrafo 4º - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 – As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

Artigo 16 – Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

18
28NOV 1284234

Artigo 17 Além do disposto no Artigo 14, **Parágrafo 1º**, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I - decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II - identificação de oportunidades de negócio, orientação ao Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

Parágrafo Único: Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

Artigo 18 A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento delineada no Capítulo IX abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) do posterior alienação, à vista ou a prazo,

28NOV 1284234

dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e

II - a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

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

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

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, desde que informado e previamente aprovado pelo Comitê de Investimento.

Artigo 21 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários; e

II - Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;

b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;

c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em

ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;

e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

g) letras hipotecárias;

h) letras de crédito imobiliário; e

i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso I do Artigo 22, abaixo.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

28 NOV 12B4234

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 7º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

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

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 Os Imóveis Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que

28 NOV 2024 1284234

incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis Locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

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

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativosverdidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 26 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 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 o Cotista.

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

28NOV 1284234

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

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

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

28 NOV 1284234

ca 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

(vi) **Risco tributário** - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos

Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

(x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de

contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes de estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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

(xiii) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser

28 NOV 12842 34

adversamente alterados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

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

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

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

Artigo 26 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

28 NOV 2014 1284234

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

(i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

(iii) destituição ou substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante e escolha de seu respectivo substituto;

(iv) emissão de novas cotas;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

(xii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a Taxa de desempenho (performance);

(xiii) deliberar sobre a aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos;

(xiv) deliberar sobre o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral;

(xv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;

(xvi) deliberar sobre operações com Partes Relacionadas.

28 NOV 2012

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de performance, se houver.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

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

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

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

28 NOV 2011 1284234

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

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

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

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

I - ser Cotista do Fundo;

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

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza ;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

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

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

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

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

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

I - em sua página na rede mundial de computadores;

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

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

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

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

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

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

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

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista

28 NOV 12842 34

com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

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

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

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

28NOV 1284234

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

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

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 11º: É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas, e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

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

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

I - o Administrador ou o seu Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

III empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

I os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo anterior;

II houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 7º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

28NOV 1284234

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada, por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

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

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

Artigo 35 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até **R$ 300.000.000,00** (trezentos milhões de reais), divididos em 300.000 (trezentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 2º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

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

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

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 32, Parágrafo 1º, inciso **(ii)** deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

28 NOV 1284231

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

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

Parágrafo 4º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

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

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 43 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio de envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio

eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- II - York & Partners Fair Oppinion Consultoria; ou
- III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º: Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Parágrafo 5º: A integralização em bens e direitos prevista no "caput", deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 6º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação

28 NOV 2014

diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A - Mercados Organizados.

Artigo 48 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos

28 NOV 1284234

valores, na data de liquidação, sendo vedada qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

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

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

28NOV 1284234

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

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

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da CETIP S.A - Mercados Organizados.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

28 NOV 1284234

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

28 NOV 2006 1284234

I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

II taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

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

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos Incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

28NOV 1284234

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

28 NOV 12842234

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

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único: A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

28 NOV 2011 1284234

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e

g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;

h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;

f) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

28 NOV 1284234

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes.

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472; e

28 NOV 1284234

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

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

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 67-B O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

28 NOV 2011 1284234

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 69: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

28 NOV 2016 1286234

Artigo 70 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de qualquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

28NOV 1284234

ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO

BRL VII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do FUNDO. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas até 300.000 (trezentas mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

3. Público Alvo: as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou

28 NOV 2011 1284234

4.4. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cincuenta) Investidores Profissionais.

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I - a oferta não foi registrada na CVM; e II - as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

4.7.1. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

4.8. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

28 NOV 2 1284234

5. **Valor de Emissão das Cotas.** O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de **R$ 1.000,00** (um mil reais).

6. **Valor Mínimo de Subscrição.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$ **1.000.000,00** (um milhão de reais).

7. **Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à prazo ou à vista, admitindo-se a integralização em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis que atendam os objetivos do Fundo, devendo ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Termos e condições definidos no **Regulamento** terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Instrumento Particular de Quarta Alteração ao
Regulamento, que aprovou a Primeira Emissão e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alberto Cristiano Carvalho Pereira

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XXII) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.347.429 de 27/06/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo 67 **(sessenta e sete) páginas**, foi apresentado em 27/06/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.348.549, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.347.429** e averbado no registro nº 1.284.234 de 28/11/2016 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:
[illegible]

São Paulo, 27 de junho de 2019

Assinado eletronicamente

Ricardo Naranjo
Oficial Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 6.8[illegible]	R$ 1.994,59	R$ 1.337,76	R$ 361,95	R$ 4[illegible]
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 330,29	R$ 144,[illegible]	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.[illegible]

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181422591970309

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1137614TIAB000030257EA19U

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 26.681.370/0001-25

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimentos, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada de acordo com o seu estatuto social, nos termos da legislação e regulamentação vigente ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.681.370/0001-25 ("Fundo").

CONSIDERANDO:

(i) Que o Fundo não possui cotistas, haja vista ainda não ter ocorrido a distribuição de suas cotas;

(ii) Que a Administradora pretende reformar toda a redação do Regulamento, a fim de atualizá-lo à regulamentação em vigor, bem como as necessidades atuais e a fim de aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão de Cotas"); e

(iii) Que não havendo cotistas do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições do inciso I do artigo 18 e do parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08").

A ADMINISTRADORA RESOLVE:

1. Aprovar a alteração integral dos termos e condições do Regulamento do Fundo e seus anexos, que passarão a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir desta data;

2. Aprovar a destituição da GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES da função de auditor independente do Fundo, sendo que será oportunamente contratado novo auditor independente para a prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;

3. Aprovar a contratação da SU Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.397, de

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

16 de dezembro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 6º andar, conjunto 62, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.287.778/0001-54 ("Gestor"), para realizar as atividades de gestão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

4. Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição pública da 1ª Emissão de Cotas, nos termos aprovados abaixo; e

5. Aprovar a 1ª Emissão de Cotas, que será objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Instrução CVM nº 472/08 e do suplemento da 1ª Emissão de Cotas, que integra o presente instrumento como Anexo I ao Regulamento.

Esta deliberação e o Regulamento serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de junho de 2019.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ

Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
Dados: 2019.06.27 10:51:52 -03'00'

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

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/06/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

ANEXO I AO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, DATADO DE 26 DE JUNHO DE 2019" -
REGULAMENTO DO SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

"ANEXO I

REGULAMENTO DO

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Regulamento do

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO I – DA ADMINISTRAÇÃO 9
CAPÍTULO II – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 13
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR 15
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 6
CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 18
CAPÍTULO V – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 19
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 19
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 22
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 24
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO 24
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 35
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS, COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 43
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO 49
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO 51
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 53
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 52
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 54
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 57
ANEXO – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO 59

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no(a) 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

REGULAMENTO DO

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, de a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"**Administrador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42;

"**Assembleia Geral de Cotistas**": indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;

"**Assembleia Geral Extraordinária**": qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;

"**Assembleia Geral Ordinária**": tem o significado atribuído no Artigo 27 deste Regulamento;

"**Ativos**": os Ativos Financeiros, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo;

"**Ativos Financeiros**": (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de Fundos de Investidos; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial;

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

"**Ativos Imobiliários**": (i) os Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis-Alvo; (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis-Alvo, e/ou; (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis-Alvo;

"**Auditor Independente**": a empresa de auditoria independente credenciada na CVM a ser selecionada pelo Administrador de comum acordo com o Gestor;

"**B3**": a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

"**BACEN**": o Banco Central do Brasil;

"**Boletim de Subscrição**": o documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas;

"**Capital Autorizado**": o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, nos termos do Art. 39 deste Regulamento;

"**Capital Integralizado**": o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

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

"**Contratos de Locação**": os contratos de locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo;

"**Cotas**": as cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio;

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

"**Custodiante**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada acima;

"**CVM**": a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": a data da primeira Integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis;

"**Dia Útil**": qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;

"**Empresa de Avaliação**": a empresa especializada que venha a ser contratada para elaboração do laudo de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento;

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

"**Fundo**": o **SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"**Fundos Investidos**": cotas de fundos de investimento referenciados em DI;

"**Gestor**": **SDI GESTAO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 5º andar, conjunto 52, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.287.779/0001-54;

"**Imóveis-Alvo**": imóveis comerciais, ou seja, imóveis não residenciais e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais, destinados a escritório, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, unidades de natureza comercial em empreendimentos de uso misto, entre outros, que de qualquer forma que incluam ou não vagas de garagem, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas para posterior locação, arrendamento ou venda;

"**Instrução CVM 400**": a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 472**": a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 476**": a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

"**Instrução CVM 555**": a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

"**Lei nº 8.245**": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"**Lei nº 8.668**": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a construção e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Outros Ativos**": Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, inclusive fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou mercado imobiliário, e certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

"**Partes Relacionadas**": são consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor, caso contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

"**Patrimônio Líquido**": é a soma do disponível, mais o valor de carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

"**Período de Distribuição**": o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado em cada Suplemento;

"**Prazo de Duração**": o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo [illegible] deste Regulamento;

"**Público Alvo**": o público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, [illegible] entidades administradoras de fundos de investimento constituídas 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 e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que investam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que atendam os riscos inerentes a tal investimento;

"**SELIC**": o Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"**SPE**": as sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

"**Suplemento**": cada suplemento, substancialmente na forma do Anexo II a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

"**Taxa de Administração**": a taxa de administração, nos termos do Artigo [illegible] deste Regulamento;

"**Taxa de Distribuição Primária**": a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será correspondente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta; (iv) taxa de registro da oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de Cotas; e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão de Cotas;

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429** em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

"**Taxa de Gestão**": a taxa de gestão, nos termos do Artigo 6º, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração fiduciária do Fundo, bem como as atividades de custódia de valores mobiliários, controladoria de Ativos, escrituração de cotas, gestão qualificada, [illegible] e [illegible] de cotas, serão exercidas pelo Administrador.

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

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

I – realizar a aquisição, alienação, cessão, arrendamento ou locação de quaisquer Ativos, relacionados que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientações do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II – para efetivar a aquisição de Ativos Imobiliários, a avaliação, pelo Gestor, do cumprimento das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos Imóveis-Alvo, integrantes do patrimônio do Fundo, que tais Ativos Imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação do Administrador;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

R

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos Ativos e as operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

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

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

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

IX - divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VI da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

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

Protocolo nº 1.346.549 de 27/12/2018 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

XI - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, incluindo os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários de titularidade do Fundo sob responsabilidade de tais terceiros;

XIII - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de Cotas do Fundo;

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

c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo Integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar os atos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as Cotas do Fundo

XIV - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

XV - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo; e

XVI - acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

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

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo direto responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

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

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

IV – tomar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

I – receber depósito em sua conta corrente.

I – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

II – contrair ou efetuar empréstimo;

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

V – aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas, conforme previsto em cada Suplemento;

VIII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e/ou o empreendedor nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

X – constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

XIII – praticar qualquer ato de liberalidade.

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

Parágrafo 2º: Ao Administrador, seus sócios, administradores, empregados e colaboradores, é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso 18 do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

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

CAPITULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará uma Taxa de Administração, equivalente a 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado que:

i) Será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia e serviços qualificados:

a. nos primeiros 9 (nove) meses contados a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês; e

b. a partir do 10º (décimo) mês, inclusive, contado a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, o valor equivalente a:

Percentual sobre o PL	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo
0,15% ao ano	De 0 a R$ 300.000.000,00
0,13% ao ano	De R$ 300.000.000,01 a R$ 600.000.000,00
0,10% ao ano	Acima de R$ 600.000.000,00

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

i) Será devido ao Administrador, pelos serviços de estruturação, o valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais);

ii) Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a ("Taxa de Gestão"):

Percentual sobre o PL	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo
1,00% ao ano	De 0 a R$ 300.000.000,00
1,02% ao ano	De R$ 300.000.000,01 a R$ 600.000.000,00
1,05% ao ano	Acima de R$ 600.000.000,00

Não obstante os percentuais previstos acima, nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à Data da 1ª Integralização de Cotas será observada a seguinte fórmula para cálculo da Taxa de Gestão:

$$TaxaGestão_n = Máxima\left(\frac{(RendaBruta_{n-1} - TxAdm_{n-1}) \times 1,2 - 7,1\%}{12}; 0\right)$$

Onde,

$TaxaGestão_n$ é a Taxa de Gestão devida em um determinado mês n, e será aplicada sobre o Patrimônio Líquido no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;

$Renda\ Bruta_{n-1}$ é o montante em reais recebido em decorrência da exploração dos Ativos do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n; e

$TaxaAdm_{n-1}$ é o montante em reais pago pelo Fundo (incluindo eventual Taxa de Gestão) no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês n.

Parágrafo Único: A remuneração prevista no *caput* deste Artigo deverá ser provisionada diariamente (com base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9º Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/03/2019 às 12:59:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.

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

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR

Artigo 12 O Administrador e/ou o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

Parágrafo 1º: Nas hipóteses previstas no *caput* acima com relação ao Administrador, o Administrador fica obrigado a:

i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto do Administrador, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser eleitado pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo 2º: Na hipótese de o Administrador renunciar às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, ou (ii) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XV, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, a ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pelo Administrador, sendo que caso a referida substituição não seja concretizada no prazo de até 60 (sessenta) dias, o Fundo será liquidado. No caso de descredenciamento do Gestor, a CVM nomeará gestor temporário até a eleição de novo gestor.

Parágrafo 4º: É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º (i) no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 5º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de [illegible] liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º: Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º (i) mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia ou da destituição do Administrador, ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para proceder a liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Nas hipóteses referidas no Parágrafo 1º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no cartório de registro de imóveis da sucessão na propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 9º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e/ou rodos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 13 O Gestor será o responsável (i) pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e os Ativos Financeiros, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento e observadas as competências privativas da Assembleia Geral de Cotistas previstas neste Regulamento; (ii) por selecionar e propor ao Administrador a aquisição e alienação pelo Fundo de Ativos Imobiliários, sempre de forma a orientar os investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo; e (iii) por orientar o Administrador acerca da

contratação, renovação e/ou renegociação dos Contratos de Locação eventualmente celebrados com relação aos Ativos Imobiliários do Fundo.

Parágrafo 1º São obrigações do Gestor:

I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;

II. selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

III. praticar todos os atos necessários para orientar o Administrador na aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários;

IV. praticar todos os atos necessários para realizar a aquisição, exploração e/ou alienação dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros;

V. monitorar os Ativos integrantes da carteira do Fundo;

VI. supervisionar a performance do Fundo;

VII. elaborar em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no de Regulamento;

VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e de seus Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

X. gerir os Ativos do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XIII. atender às comunicações feitas, mesmo seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento e prospecto, se houver, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XIV. exercer o direito de voto no oriente dos ativos detidos pelo Fundo, utilizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observando o disposto na política de voto do Gestor.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer compra os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor conta política de exercício do direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os procedimentos gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Parágrafo 2º As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

Artigo 16 Qualquer terceiro contratado pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17 A remuneração do Gestor será definida neste Regulamento e será replicada no Contrato de Gestão.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 O objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante tal pagamento de remuneração, dividendos ou apreciação dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos oriundos com a emissão das Cotas para a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis-Alvo; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis-Alvo, mediante a aquisição dos demais Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá, ainda, adquirir Outros Ativos até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que observado o disposto no caput deste Artigo.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Parágrafo 2º: As aquisições de Imóveis-Alvo e/ou ações ou cotas de SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional de primeira linha que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data da aquisição do determinado Imóvel-Alvo e/ou SPE, conforme aplicável.

Parágrafo 3º: Caso não seja possível o cumprimento do prazo de avaliação definitiva previsto no Parágrafo 2º acima, será concedido prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de aquisição definitiva do Imóvel-Alvo e/ou das ações ou cotas de SPE, ficando a respectiva aquisição definitiva condicionada à apresentação de laudo de avaliação preliminar, contendo, no mínimo, o preço de aquisição do ativo em questão.

Parágrafo 4º: O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

Parágrafo 5º: O Fundo poderá utilizar estes recursos disponíveis para amortização, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do Artigo 38 do presente Regulamento.

Parágrafo 6º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, desde que informado e previamente aprovado pelos Cotistas. O Administrador poderá realizar a alienação, cessão, transferência a aquisição, a qualquer título dos Ativos Imobiliários e/ou de Outros Ativos, selecionando os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em determinado segmento específico, observando o disposto na política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou de qualquer comitê e/ou dos representantes de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, este deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por natureza de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, e ao Administrador e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O Gestor, em relação aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, ficando claro que no caso dos Ativos Imobiliários a seleção será feita em caráter indicativo ao Administrador, conforme descrito acima, sem compromisso formal

(9)

de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Parágrafo 8º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 9º: O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta política de investimento e na legislação em vigor, incluindo a possibilidade de Fundo ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos Contratos de Locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

Parágrafo 10º: O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo 11º: O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Parágrafo 12º: Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela BS ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

Parágrafo 13º: A atenção de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apreçamento dos Ativos é reproduzido no Manual de Apreçamento dos Ativos do Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado **digitalmente** por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Parágrafo 14º: O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

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

I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

I - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

II - qualquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, incluindo na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Patrimônio constituído do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários;

I - Outros Ativos; e

II - Ativos Financeiros.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em títulos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Não obstante o Fundo investir preponderantemente em empreendimentos imobiliários prontos, o Fundo poderá investir em Imóveis-Alvo em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos comprehensivamente novos, ainda em Empréstimo Operacional de estudo e desenvolvimento.

Parágrafo 4º: Quando o investimento do Fundo se der em Imóveis-Alvo em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield* nos termos do Parágrafo 3º acima, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de Terceiros especializados, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de tais ativos.

Parágrafo 5º: O Administrador pode, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente a aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, seja incompatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo.

Parágrafo 6º: Os bens e direitos integrantes do carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

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

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio bem atentamente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o *caput* deste Artigo, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 23 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que de acordo com os Contratos de Locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, ressalvadas exceções previamente autorizadas pelo Gestor, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, seguro contra incêndio, raio e explosão entre outros, que deverá indicar o Fundo como beneficiário, importâncias que deverão ser pagas em seus respectivos vencimentos e às repartições competentes obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis-Alvo do Fundo, bem como com relação às condições ou acessórios que neles forem realizados, respondendo em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Primeiro: Os Imóveis-Alvo devem ser localizados no território nacional, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Parágrafo Segundo: Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental para sua aquisição.

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre elas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de Imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Parágrafo Único: O Administrador do Fundo deverá requerer a emissão de pareceres e recomendações quanto à tese pelo Gestor para aquisição de Ativos Imobiliários, inclusive referente à aquisição de Imóveis-Alvo já locados, devendo o Gestor definir os critérios e diretrizes para aprovação de referidas locações.

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

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado **digitalmente** por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Artigo 26 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 atípicas nos mercados de atuação, fatores que podem gerar perdas significativas. Além disso, perdas para os Cotistas poderão ocorrer quando 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 o Cotista.

Parágrafo 1º: Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Formulário de Informações Complementares e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir. Os recursos que constituem o patrimônio do Fundo e as Cotas estão sujeitos a diversos fatores de risco e não estão, sem limitação, estabelecidos neste Regulamento.

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

(ii) **Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países** – 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, refletindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

(iii) **Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos Ativos Imobiliários estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iv) **Riscos variados associados aos Ativos Financeiros.** Os Ativos Financeiros estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação dos mercados e da precificação dos ativos, o que pode alterar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir receber os seus créditos.

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

(vi) **Riscos de não distribuição do montante mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes ao montante mínimo da Primeira Emissão do Fundo, nos termos do Artigo 54, parágrafo 1º abaixo, a oferta das Cotas da Primeira Emissão será cancelada, sendo o Fundo liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados pelos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações no Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se for o caso.

(vii) **Risco tributário** – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado **digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.**

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, estabelece que os fundos de investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que também [illegible], conforme [illegible]. Caso [illegible], isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoas jurídicas isentas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que, observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas a negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e (c) o fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, enquanto as regras tributárias estiverem vigentes, existe o risco de eventual futura criação ou alteração na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal, definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento de dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação contrária da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que possam vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos oficialmente.

(xxi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** – Exceção às regras tributárias dos fundos estarem vigentes quando da edição do prospecto do fundo legal, não existindo perspectivas de mudanças

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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 os Cotistas a um ônus adicional não previsto inicialmente.

(ix) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que o gestor poderá [illegible] Cotas, tais [illegible] como colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis-Alvo e sua pulverização poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à dependência exclusiva pela locação ou arrendamento de imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis-Alvo a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locados ou arrendados.

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

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

(xii) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** – Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis-Alvo que poderão ser eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto de tal instrumento, bem como o questionamento por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão

antecipada imotivada; e (o) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais instrumentos, eventual decisão judicial que afasta a vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xiii) **Risco de rescisão de contratos típicos de locação** - Os locatários poderão devolver os Imóveis-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Imóveis-Alvo o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xiv) **Risco proveniente do uso de derivativos** – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida neste Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(xv) **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis-Alvo** - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá arrolar com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Imóveis-Alvo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, de modo que os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos

(X)

relativos à construção dos referidos Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

(xv) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanizadas e dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Imóveis-Alvo, provocado pelo excesso de uso da rede pública, ocasionando gerar passivos em relação aos Imóveis e à vizinhança, assim como perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Além disso, os Imóveis-Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de seus atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (fiscalizados pela Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis-Alvo, que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis-Alvo, a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como redução do tamanho e construções, reduções e modificações de direitos de área construída, e seus eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rígidas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis-Alvo a cumprir determinações e/ou fiscalização adicionais, inclusive obtenção de licença ambiental para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem ainda atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em manter com os arrendamentos dos Imóveis-Alvo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/03/2019 às 12:59:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

(xvii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is)-Alvo sejam) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is)-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento desde a defesa do seu entorno, incidência de proporções e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xviii) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo os Imóveis-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, o Administrador poderá não recuperar a perda do Imóvel-Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

(xx) **Riscos de desvalorização dos Imóveis-Alvo e condições externas** – Os Imóveis-Alvo estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

também pouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão alterar a rentabilidade dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e consequentemente, o rendimento futuro dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de rendimentos aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis-Alvo.

(xxi) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo** – O Fundo poderá deter Imóveis-Alvo, o que inclui direitos relativos a Imóveis-Alvo, assim como participações em SPEs. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Adicionalmente, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Pode não existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Imóveis-Alvo bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis-Alvo, podem não ser suficientes para preservá-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo ou de direitos relativos aos Imóveis-Alvo, (b) impedir eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo Fundo ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estes fatos poderão afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

(xxii) **Risco de decisões judiciais desfavoráveis** – O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, trabalhista e tributária. Não há qualquer garantia de que o Fundo vencerá e obterá resultados favoráveis em seus eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxiii) **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior** – Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Imóveis-Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e imprevisíveis

relacionados aos Imóveis-Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxiv) **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xxv) **Risco relativo à concentração e pulverização** - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode acarretar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xxvi) **Risco relativo a novas emissões de Cotas** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de [illegible] participação no capital do Fundo diluída.

(xxvii) **Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderão sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

(xviii) **Risco de disponibilidade de caixa** - Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(xix) **Riscos associados à liquidação do Fundo** - Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, da entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista neste Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

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

(xxi) **Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas** - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de certa de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis,

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, inclusive Cotistas que deixarem de atender exigências de caráter cadastral ou de qualquer natureza, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxii) **Risco imobiliário** - Em 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 instalação de imóveis [illegible] consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de renda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(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 do imóvel para seu comércio; (iv) alterações desfavoráveis de zoneamento ou leis locais, dificuldade no acesso ao(s) empreendimento(s); e (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.

Parágrafo 2º: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 27 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo ("Assembleia Geral Ordinária"), e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Nº do Documento	Data	Quantidade de Atos	Registro	Averbação	Retificação	Cópia	Certidão	Busca	Total
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

(iii) destituição ou substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante e escolha de seu respectivo substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, observado o disposto no Artigo 38 deste Regulamento;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) amortização de Cotas, dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas a negociação;

(viii) substituição do critério de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) [illegible] 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 e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*); e

(xiii) deliberar sobre grupamento ou desmembramento de Cotas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, somente que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências da CVM, de entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia

ou de performance. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 5% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia de Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

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

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

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

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

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

Parágrafo 3º: A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear no máximo 3 (três) representantes de Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano, nos termos do Artigo 15, XXVI da Instrução CVM 472.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Parágrafo 4º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 5º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas previstas no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica não abrangida nos requisitos impeditivos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472.

I – ser Cotista do Fundo;

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

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial, ou tiver sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 6º: Compete ao representante de Cotistas informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 29 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á preferencialmente mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail), e será disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Ordinárias, e com pelo menos 15 (quinze) dias de

antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

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

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência do primeiro convocação, sendo que, nesse caso, deverão ser observados os prazos previstos no Parágrafo 2º acima, conforme o caso.

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

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

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

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

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

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

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento; e

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

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou o seu representante dos Cotistas, observados os quaisquer limites do Artigo 29 acima.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.

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

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

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i.), (ii.), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no ato de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

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

Parágrafo 7º: O pedido de procuração encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica no sistema protocolo, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta por meio da mesma procuração, e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a quaisquer Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo 7º acima.

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

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

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 11º: É vedado ao Administrador do Fundo:

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

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

II – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

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

Parágrafo 13º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador ou o seu Gestor;

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

III – empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 13 acima quando:

I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo anterior;

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 a Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bens com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

Artigo 32 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail) com confirmação de recebimento, a ser dirigida pelo Administrador aos Cotistas para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de plano acordes com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

Artigo 33 Quando a Assembleia Geral de Cotistas alterar o presente Regulamento, a deliberação somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da referida Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

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

Artigo 34 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 150.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), dividido em 150.000 (três milhões e cinquenta mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos nesse Regulamento ("Primeira Emissão"). Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, ou seja, R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas da Primeira Emissão não colocado a qualquer tempo durante o Período de Distribuição, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado **digitalmente** por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do disposto acima, no âmbito da primeira oferta de Cotas do Fundo, cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 100 (cem) Cotas, equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Artigo 35 As Cotas [illegible] e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 36 [illegible] valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação.

Artigo 37 Nas emissões de Cotas do Fundo, será utilizado o valor da Cota previsto no respectivo Suplemento.

Parágrafo Único: As características referentes às integralizações de Cotas deverão constar do Suplemento ou dos documentos de respectiva oferta de colocação das Cotas.

Artigo 38 Após o encerramento do período de distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da Primeira Emissão, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, inclusive em situações que possam resultar na realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição de caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou, (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 2º abaixo, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do Artigo 39 abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não subscrito findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 31, Parágrafo 2º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do caput do Artigo 38, acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo a Taxa de Distribuição Primária, se houver, e terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela BS, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese do Parágrafo 1º acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis-Alvo, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Parágrafo 3º: Observado o disposto no Artigo 39 abaixo, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do *caput* deste Artigo 38), na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela BS necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Parágrafo 4º: Os Cotistas poderão ceder total ou parcialmente seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 39 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão.

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

Artigo 40 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I nome e qualificação do subscritor.

I - número de Cotas subscritas;

II - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 41 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no respectivo Suplemento.

Artigo 43 A integralização das Cotas deverá, conforme vier a ser definido no respectivo Suplemento e Boletim de Subscrição, ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador em: (i) moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) Outros Ativos, conforme relação prevista no Artigo 1, Parágrafo 1º, deste Regulamento. No ato da integralização, o Cotista recebe a comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme vier a ser definido no respectivo Suplemento e Boletim de Subscrição. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio de envio, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Cotista. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma Empresa de Avaliação, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, na mesma data de formalização do respectivo Boletim de Subscrição, em consonância com o Parágrafo 2º acima, ou em conformidade com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos prevista no *caput* deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de subscrição.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de que trata o Parágrafo 3º deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados.

Parágrafo 6º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos ativos obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 44 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que cumprido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 45 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 46 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, bem como para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 47 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo que ainda não estiverem registradas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 48 Observado o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.779, o percentual máximo de total das Cotas emitidas pelo Fundo que o Gestor poderá, constituir o ônus de empreendimentos mobiliários investidos pelo

Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *supra* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 49 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

Parágrafo Único: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

Artigo 50 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

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

Artigo 51 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e

I - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 52 Na hipótese de liquidação do Fundo será realizada a venda dos Ativos a terceiros interessados, conforme deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser rateado aos Cotistas, no prazo de até 180 (noventa) dias após a conclusão das vendas e somente após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

Parágrafo 2º: Após o rateio do valor decorrente da venda dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

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

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

Artigo 53 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 52 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 54 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate ocorrerá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um Imóvel-Alvo, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão pagos em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de condomínio civil, na fração ideal de uma condômino, no seu

calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.324 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos ativos a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas, na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos ativos da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 55 O Fundo, mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotista, poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/03/2019 às 12:59:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 56 – Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

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

V - honorários e despesas do Auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compunham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, II e IV do Artigo 5º da Instrução CVM 472;

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

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 - [illegible] do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo somente por conta do Administrador.

Artigo 57 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender as exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 56 acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de Ativos para carteira do Fundo; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/03/2019 às 12:59:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.

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

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 58 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 59 O Fundo terá escrituração contábil próprio, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 60 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único: A remuneração devida ao Auditor Independente não poderá ser superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 61 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias úteis após o encerramento dos

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no do **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Sobre os valores rendimentos de cota [illegible] Fundo [illegible] do Caixa de Fundos no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 62 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a [illegible] de até 5% (cinco por cento) do total do Fundo, calculados com base nos disponibilidades de caixa existentes, consubstanciada em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se relacionam aos gastos correntes de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são, exemplificadamente, e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas, restauração, manutenção, modernização ou ampliação dos Imóveis-Alvo;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Imóvel-Alvo;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias por acidentes de empregados;
e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nos Imóveis-Alvo;
g) constituição de fundo de reserva; e
h) realização de obras visando a adaptação ao funcionamento dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 63 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo a remessa ser efetuada por meio eletrônico, sendo o conteúdo deste Regulamento e do seu anexo se vinculará aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento do Fundo.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade e em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou representantes de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 64 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

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

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;
b) relatório do Auditor Independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

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

Parágrafo 1º: O Administrador deverá ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado, na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado **digitalmente** por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

Artigo 65 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e demais documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 05 (cinco) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daqueles mencionado no inciso V do Artigo 30 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

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

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 66 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 67 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas a documentos, cuja obrigação esteja disposta nesta Regulamento ou na regulamentação vigente será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave pública.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz ocorrerá os direitos e cumprirá as obrigações perante o Administrador, que caberem ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 69: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.adi.gestaoa.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES

DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias que, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente as deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 70 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere à 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão") de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do Fundo. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas da série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

3. Público Alvo: As Cotas da Primeira Emissão são destinadas a: (i) pessoas naturais, inclusive aquelas consideradas investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, 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 e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, desde que o valor mínimo de subscrição previsto no item 6 abaixo, inexistindo valores máximos. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de Investimento nos termos dos Artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 ("Investidores Institucionais").

4. Plano de Distribuição e Período de Distribuição. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo, ofertada publicamente, será liderada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta"), que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de cotas, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ser de custódia das Cotas realizados pela B3.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/03/2019 às 12:59:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador, o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, ou seja, R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), a Oferta poderá ser encerrada e o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não colocado, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas é de R$ 100,00 (cem reais) e será fixado à data de encerramento da Oferta.

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta é de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

7. Taxa de Distribuição Primária. Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão de Cotas do Fundo. Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.

8. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta, conforme definida no Boletim de Subscrição.

Termos e condições iniciados em letra maiúscula utilizados neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

Página	Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.129** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado **digitalmente** por Ricardo Varanjo - Oficial Substituto.
Registro Nº 1.347.129 27/06/2019	

O presente Suplemento deverá ser registrado em cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO DAS FUTURAS EMISSÕES DE COTAS DO SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento [illegible] [•]ª emissão ("[•] Emissão") de Cotas do Fundo [illegible] por um Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do Fundo. O Prazo de Duração do Fundo [illegible]

2. Quantidade. Serão emitidas até [•] ([•]) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período da Distribuição, limitado ao montante máximo da subscrição de R$ [•] ([•] reais).

3. Público Alvo. As Cotas da [•]ª Emissão são destinadas a: (i) pessoas naturais, inclusive aquelas consideradas investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias destinadas a aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o valor mínimo de subscrição previsto no item 6 abaixo, investindo valores mínimos. Exceto [illegible] Condomínios de investimento, nos termos dos Artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 ("Investidores Institucionais").

4. Plano de Distribuição e Período de Distribuição. A [•]ª Emissão de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pela [•] ("Coordenador Líder"), em regime de [•], nos termos da Instrução CVM [•] ("Oferta"), que poderá contar [illegible] para prestar [illegible] serviços, [illegible] com [illegible] disposto no Regulamento do Fundo. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador, o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.347.429
27/06/2019

Protocolo nº 1.346.549 de 27/02/2019 às 12:59:39h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.347.429** em **27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado **digitalmente** por Ricardo Varanda - Oficial Substituto.

4.2. O período de distribuição pública das Cotas é de até [•], a contar da data de [divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro][realização do comunicado de início da Oferta]

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de [•] ([•]) Cotas, ou seja, R$ [•] ([•] reais), a Oferta poderá ser encerrada e o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não colocado, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas

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

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R$ [•] ([•] reais)

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta é de R$ [•] ([•] reais)

7. Taxa de Distribuição Primária. [•]% ([•]) [(ou) [Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na [•] Emissão de Cotas do Fundo. Os custos da distribuição primária da [•] Emissão de Cotas, bem como com o registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo]

8. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta, conforme definida no Boletim de Subscrição.

Termos e condições iniciados em letra maiúscula utilizados neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

RS

Página	Protocolo nº 1.346.549 de 27/03/2019 às 12:59:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.347.429 em 27/06/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.
[illegible]	
Registro Nº 1.347.429 27/06/2019	

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

64

ANEXO III

Instrumento Particular de Quinta Alteração ao Regulamento, que aprovou o Regulamento do Fundo vigente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Gonçalves Pereira

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: noveral@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.350.020 de 06/08/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **64 (sessenta e quatro) páginas**, foi apresentado em 06/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.351.225, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.350.020** e averbado no registro nº 1.284.234 de 28/11/2016 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:
[illegible]

São Paulo, 06 de agosto de 2019

Assinado eletronicamente

Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ 18,12	R$ [illegible]
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ [illegible]

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181429480997029

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137814TIBD000037082EF19K

Página
[illegible]

Registro Nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUINTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 26.681.370/0001-25

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimentos, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada de acordo com o seu estatuto social, nos termos da legislação e regulamentação vigente ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.681.370/0001-25 ("Fundo").

CONSIDERANDO:

(i) Que o Fundo não possui cotistas, haja vista ainda não ter ocorrido a distribuição de suas cotas;

(ii) Que a Administradora pretende alterar as regras referentes à taxa de Administração e Taxa de Gestão do Fundo, de modo a adequá-lo às exigências feitas pela CVM e pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão para possibilitar a primeira emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão de Cotas"), bem como realizar ajustes pontuais na sua redação; e

(iii) Que não havendo cotistas do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições do inciso II do artigo 18 e do parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08").

A ADMINISTRADORA RESOLVE:

1. Aprovar a alteração do artigo 8º do Regulamento do Fundo, de modo a ajustar a faixa de valor do patrimônio líquido do Fundo (conforme definido no Regulamento), bem como incluir disposição de taxa de administração alternativa, em caso de inclusão do Fundo em índices de mercado como, por exemplo, o IFIX, dentre outros ajustes, passando o Regulamento a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir desta data.

Esta deliberação e o Regulamento serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Página	Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.
Revisão Nº 1.350.020 06/08/2019	

São Paulo, 26 de agosto de 2019.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ

Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ

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

Página
[illegible]

Registro Nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

ANEXO I AO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUINTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, DATADO DE 06 DE AGOSTO DE 2019" -

REGULAMENTO DO SDI PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Página
[illegible]

Registro Nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº **1.350.020** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

ANEXO I

REGULAMENTO DO

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Página
[illegible]

Registro Nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:35:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Regulamento do

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO 3
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 13
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR 15
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 16
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 18
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 19
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 19
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 22
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 24
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO 24
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 35
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 44
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO 47
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO 50
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 52
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 50
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 51
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 53
ANEXO – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO 53

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

REGULAMENTO DO

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o objeto do presente Regulamento e das disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"**Administrador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 15º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42;

"**Assembleia Geral de Cotistas**": indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;

"**Assembleia Geral Extraordinária**": qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;

"**Assembleia Geral Ordinária**": tem o significado atribuído no Artigo 24 deste Regulamento;

"**Ativos**": os Ativos Financeiros, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo;

"**Ativos Financeiros**": (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, (iv) cotas de fundos de investidores, (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, e (vi) derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial;

"**Ativos Imobiliários**": (i) os Imóveis-Alvo; (ii) ações ou cotas de SPE que tiverem em Imóveis-Alvo; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que investam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado ao registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis-Alvo; e/ou (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como políticas de investimento, exclusivamente, atividades semelhantes aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis-Alvo;

"**Auditor Independente**": empresa de auditoria independente credenciada na CVM, a ser selecionada pelo Administrador de comum acordo com o Gestor;

"**B3**": a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

"**BACEN**": o Banco Central do Brasil;

"**Boletim de Subscrição**": o documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas;

"**Capital Autorizado**": o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, nos termos do Artigo 38 deste Regulamento;

"**Capital Integralizado**": o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

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

"**Contratos de Locação**": os contratos de locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo;

"**Cotas**": as cotas emitidas pelo Fundo sob a forma nominativa e escritural, e correspondentes a frações ideais de seu patrimônio;

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

"**Custodiante**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada acima;

"**CVM**": a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis,

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis.

"**Dia Útil**": qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;

"**Empresa de Avaliação**": a empresa especializada que venha a ser contratada para elaboração do laudo de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento;

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

"**Fundo**": **o SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;**

"**Fundos Investidos**": cotas de fundos de investimento referenciados em DI;

"**Gestor**": **SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 5º andar, conjunto 52, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.087.778/0001-54;

"**Imóveis-Alvo**": imóveis comerciais, ou seja, imóveis não residenciais e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais, destinados a escritório, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, galpões, galpões industriais, centros comerciais, unidades de varejo comercial, em empreendimentos de uso misto, entre outros, que de qualquer forma que incluam ou não vagas de garagem, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas para posterior locação, arrendamento ou venda;

"**Instrução CVM 400**": a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 472**": a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 476**": a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 555**": a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

"**Lei nº 8.245**": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

"**Lei nº 8.668**": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Outros Ativos**": Letras de Crédito Imobiliário - LCI, [illegible] - H, Letras Imobiliárias Garantidas - LIG, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos; certificados de depósito de valores mobiliários; cédulas de debêntures; cotas de fundos de investimento; notas promissórias; e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; cotas de fundos de investimento em ações que sejam [illegible] em construção [illegible] imobiliário; e certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

"**Partes Relacionadas**": para considerarem-se partes relacionadas: I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regulamento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor, caso contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, nos termos previamente à CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

"**Patrimônio Líquido**": a soma do disponível mais o valor da carteira mais os valores a receber menos as exigibilidades do Fundo;

"**Período de Distribuição**": o período de distribuição de Cotas do Fundo devidamente indicado em cada Suplemento;

"**Prazo de Duração**": o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 15 deste Regulamento;

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.020** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nikon Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

"**Público Alvo**": o público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas 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.

"**SELIC**": o Sistema Especial de Liquidação e Custódia.

"**SPE**": as sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

"**Suplemento**": cada suplemento, substancialmente na forma do Anexo II a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

"**Taxa de Administração**": a taxa de administração nos termos do Artigo 8º deste Regulamento;

"**Taxa de Distribuição Primária**": a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente a soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação, (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta; (iv) taxa de registro da oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de Cotas; e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas; e

"**Taxa de Gestão**": a taxa de gestão nos termos do Artigo 8º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.020** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nikon Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração fiduciária do Fundo, bem como as atividades de custódia de valores mobiliários, controladoria de Ativos e demais serviços qualificados, bem como a escrituração de Cotas, serão exercidas pelo Administrador.

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

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

I - realizar a seleção, alienação, cessão, transferência ou a aquisição a qualquer Título dos Ativos, inclusive os que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do Gestor, respeitada sua discricionariedade para seguir tal orientação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos Imóveis-Ativo integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de crédito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto da constituição de onus reais.

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

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

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

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

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

IX - divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VI da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

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

XI - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o cumprimento dos empreendimentos imobiliários de incorporação e o Fundo será responsabilizado por tais terceiros.

XIII - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de Cotas do Fundo;

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

c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

XIV - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

XV - solicitar, se for o caso, a admissão a negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo; e

XVI - acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

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

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

devidamente credenciados junto a ela, sendo, em qualquer hipótese, vedado ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

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

III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tenha intenção de adquirir; e

IV - [illegible] informações relevantes aos Cotistas.

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

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

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantamentos futuros ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

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

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

VI – vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas, conforme prevista em cada Suplemento.

VII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 44 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou, entre o Fundo e/ou o empreendedor nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

X – constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

X – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XII – praticar qualquer ato de liberalidade.

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

Parágrafo 2º: Ao Administrador, seus sócios, administradores, empregados e colaboradores, é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

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

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará uma Taxa de Administração equivalente a até 0,[illegible]% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado que:

i) Será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia e escrituração qualificados:

a. nos primeiros 9 (nove) meses contados a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês; e

b. a partir do 10º (décimo) mês, inclusive, contado a partir do dia útil subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, o valor equivalente ao:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)
0,15% ao ano	De 0 a R$ 300.000.000,00
0,13% ao ano	De R$ 300.000.000,01 a R$ 800.000.000,00
0,10% ao ano	Acima de R$ 800.000.000,00

ii) Será devido ao Administrador, pelos serviços de escrituração, o valor equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais);

iii) Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a ("Taxa de Gestão"):

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)
1,00% ao ano	De 0 a R$ 300.000.000,00
0,95% ao ano	De R$ 300.000.000,01 a R$ 400.000.000,00

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

0,80% ao ano	Acima de R$ 800.000.000,00

Não obstante os percentuais previstos acima, nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à Data da 1ª Integralização de Cotas será observada a seguinte fórmula para cálculo da Taxa de Gestão:

$$TaxaGestão_n = Máximo\left[Mínimo\left[\frac{(RendaBruta_{n-1} - TaxAdm_{n-1}) \times 12}{12} - 2{,}1\%\ TaxaLap\right]; 0\right]$$

Onde,

TaxaGestão$_n$ é a Taxa de Gestão devida em um determinado mês n, e será aplicada sobre o Patrimônio Líquido no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;

Renda Bruta$_{n-1}$ é o montante em reais recebido em decorrência da exploração dos Ativos do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;

TaxaAdm$_{n-1}$ é o montante em reais pago pelo Fundo (incluindo eventual Taxa de Gestão) no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês n; e

TaxaLap é a taxa percentual indicada na tabela referente a taxa de gestão acima para o Patrimônio Líquido aplicável.

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

Parágrafo 2º: Alternativamente a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos deste artigo 8º, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refira) índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas do Fundo, como por exemplo o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos deste Parágrafo 2º será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" a "iii" deste artigo 8º.

Parágrafo 3º: Para fins de cálculo da Taxa de Administração calculada na forma do Parágrafo 2º acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base no médio diário da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração calculada nos termos do Parágrafo 2º acima deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Artigo 9º Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR

Artigo 12 O Administrador e/ou o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

Parágrafo 1º: Nas hipóteses previstas no *caput* acima com relação ao Administrador, o Administrador fica obrigado a:

i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto do Administrador, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis-Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo 2º: Na hipótese de o Administrador renunciar às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, ou (ii) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XIV, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, a ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pelo Administrador, sendo que caso a referida substituição não seja concretizada no prazo de até 60 (sessenta) dias, o Fundo será liquidado.

Parágrafo 4º: É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 1º (i) no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

Parágrafo 6º: Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º (i), mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia ou da destituição do Administrador, ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Nas hipóteses referidas no Parágrafo 1º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 9º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência ao seu sucessor da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 13 O Gestor será o responsável (i) pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e os Ativos Financeiros, que

compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento e observadas as competências privativas da Assembleia Geral de Cotistas previstas neste Regulamento; (ii) por selecionar e propor ao Administrador a aquisição e alienação pelo Fundo de Ativos Imobiliários sempre que cabível e oportuno os investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais sugestões; e (iii) por orientar o Administrador acerca da contratação, renovação e/ou renegociação dos Contratos de Locação eventualmente celebrados com relação aos Ativos Imobiliários do Fundo.

Parágrafo 1º São obrigações do Gestor:

I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;

II. selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

III. praticar todos os atos necessários para orientar o Administrador na aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tais orientações;

IV. praticar todos os atos necessários para realizar a aquisição, exploração e/ou alienação dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros;

V. monitorar os Ativos integrantes da carteira do Fundo;

VI. supervisionar a performance do Fundo;

VII. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa auferir em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e de seus Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

X. gerir os Ativos do Fundo, salvo pelos Ativos Imobiliários, segundo os princípios de boa técnica de

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

investimentos;

XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento e prospecto, se houver, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XIV. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo [illegible] acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Página
[illegible]
Revisão Nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Artigo 14 As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante ou quem venha a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 2º As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, nativas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação de lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17 A remuneração do Gestor está definida neste Regulamento e será replicada no Contrato de Gestão.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo, ou (c) posterior alienação, livre de ônus, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido neste Regulamento, nesta Lei e disposições da CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para a obtenção de renda e eventual ganho de capital, e serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu

patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis-Alvo e/ou (ii) indiretamente em Imóveis-Alvo, mediante a aquisição dos demais Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá, ainda, adquirir Outros Ativos até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que observado o disposto no *caput* deste Artigo.

Parágrafo 2º: As aquisições de Imóveis-Alvo e/ou ações ou cotas de SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional de primeira linha que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição da determinado Imóvel-Alvo e/ou SPE, conforme aplicável.

Parágrafo 3º: Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data prevista no Parágrafo 2º, acima, será concedido prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da aquisição definitiva do Imóvel-Alvo e/ou das ações ou cotas de SPE, ficando a respectiva aquisição definitiva condicionada à apresentação de laudo de avaliação preliminar, contendo, no mínimo, o preço de aquisição do ativo em questão.

Parágrafo 4º: O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

Parágrafo 5º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do Artigo 38 do presente Regulamento.

Parágrafo 6º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, desde que informado e previamente aprovado pelos Cotistas. O Administrador poderá realizar a alienação, cessão, transferência a aquisição, a qualquer título, dos Ativos Imobiliários e/ou de Outros Ativos, selecionando os investimentos do Fundo, levando em consideração a recomendação do Gestor, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tal recomendação, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou de qualquer comitê e/ou dos representantes de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, este deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, e ao Administrador e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O Gestor, em relação aos Ativos mobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, (ficando claro que no caso dos Ativos mobiliários a seleção será feita em caráter indicativo ao Administrador conforme descrito acima) sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Parágrafo 8º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usados para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 9º: O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta política de investimento e na legislação em vigor, incluindo a possibilidade de Fundo ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos Contratos de Locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

Parágrafo 10º: O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo 11º: O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Parágrafo 12º: Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

Parágrafo 13º: A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos a partir dos seus critérios,

metodologia e fontes de informação. O critério de apreçamento dos Ativos é reproduzido no Manual de Apreçamento dos Ativos do Custodiante observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

Parágrafo 14º O objetivo e a política de investimento do Fundo não constitui em promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, diante de possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

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

I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de avaliação do Imóvel Alvo; ou

III - qualquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenador ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários;

II – Outros Ativos; e

III – Ativos Financeiros.

Parágrafo 1º É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Não obstante o Fundo investir preponderantemente em empreendimentos imobiliários prontos, o Fundo poderá investir em Imóveis-Alvo em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

Parágrafo 4º: Quando o investimento do Fundo se der em Imóveis-Alvo em construção e/ou relacionados a projetos de *greenfield*, nos termos do Parágrafo 3º acima, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento de tais ativos.

Parágrafo 5º: O Administrador pode, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo, observado que tais quantias serão [illegible] com os recursos do Fundo.

Parágrafo 6º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, tem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

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

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio líquido em ativos financeiros aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o *caput* deste Artigo, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 23 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os Contratos de Locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, ressalvadas exceções previamente autorizadas pelo Gestor, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, seguro de coisa, de construção de light, regular, extraordinárias, bem como prêmio de seguro patrimonial, vacância, contra incêndio, raio e explosão em seguros, que deverá indicar o Fundo como beneficiário, importâncias que deverão ser pagas em seus respectivos vencimentos e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Imóveis Alvo do Fundo, sem ônus para relação de municipalidade ou autoridades que nos forem notificados, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Primeiro: Os imóveis-Alvo devem ser localizados no território nacional, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Parágrafo Segundo. Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental para sua aquisição.

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos pelo Administrador, levando em consideração a orientação do Gestor. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Parágrafo Único: O Administrador do Fundo deverá seguir as orientações e recomendações apresentadas pelo Gestor para aquisição de Ativos Imobiliários, respeitada sua discricionariedade para seguir tais orientações, inclusive referente à aquisição de imóveis Alvo já locados, devendo o Gestor sugerir ao Administrador a definição dos critérios e diretrizes para aprovação de referidas locações.

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

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Página
[illegible]

Registro nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Artigo 26 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 ativos nos mercados de atuação que podem gerar depreciação dos Ativos e perdas para os Cotistas 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 o Cotista.

Parágrafo 1º Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Formulário de Informações Complementares e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento.

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

(ii) **Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países** – 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, bem como determinados Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que poderá afetar de forma adversa as atividades das emissoras dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Página
[illegible]

Registro nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

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

(iv) **Riscos variados associados aos Ativos Financeiros.** Os Ativos Financeiros estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo estará exposto em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para consequir as operações [illegible]

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

(vi) **Riscos de não distribuição do montante mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** – Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes ao montante mínimo da Primeira Emissão do Fundo, nos termos do Artigo 34, Parágrafo 1º abaixo, a oferta das Cotas da Primeira Emissão será cancelada, sendo o Fundo liquidado. Nesta hipótese, o Administrador terá devolvido os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se for o caso.

(vii) **Risco Tributário** – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, com redação alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário devem distribuir pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas vinculadas, participação superior a 25% (vinte e cinco por cento) dos Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoas jurídicas isentas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso II e parágrafo único, incisos I e II da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (iii) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando de sua extinção, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora as regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que possam vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da respectiva legislação legal, não há estudos perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.

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

(x) **Risco da administração dos Imóveis-Alvo por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação no Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis-Alvo que o Gestor considere adequadas.

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

(xii) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis-Alvo, que poderão ser eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto de tal instrumento, bem como o questionamento por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão antecipada imotivada, e (b) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais instrumentos, eventual decisão judicial que afaste a vontade das partes ao estabelecer os

termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xiii) **Risco de rescisão de contratos típicos de locação** - Os locatários poderão devolver os Imóveis-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Imóveis-Alvo o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xiv) **Risco proveniente do uso de derivativos** - A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida neste Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(xv) **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis-Alvo** - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Imóveis-Alvo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

(xv) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Imóveis-Alvo, provocado pelo excesso de uso da rede pública, que pode gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Imóveis-Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e diversos aspectos legais em meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais, documentos de contaminação do solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tributos a ser impostos, inclusive alterações de prazos legais, taxas relativas a equipamentos urbanos, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis-Alvo a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem ainda atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou arrendatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis, cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xvi) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente,

remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is)-Alvo seja(m) desapropriado(s), esse fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos(s) Imóveis-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preservação e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xviii) **Risco de sinistro** – No caso de sinistro envolvendo os Imóveis-Alvo que comprometa o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro poderão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, a Administradora poderá não recomprar a parcela do Imóvel-Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ser um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e consequentemente nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

(xx) **Riscos de desvalorização dos Imóveis-Alvo e condições externas** – Os Imóveis-Alvo estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a Administradora e a Gestora do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis-Alvo.

(xxi) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo** – O Fundo poderá deter Imóveis-Alvo o que inclui direitos relativos a Imóveis-Alvo, assim como participações em SPEs. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo. O processo de análise (*vide diligence*) realizado pelo Fundo dos Imóveis-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis-Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia ter acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo ou de direitos relativos aos Imóveis-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

(xxii) **Risco de decisões judiciais desfavoráveis** – O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas civil, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxiii) **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior** – Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis-Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis-Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

Página
[illegible]

Registro nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

(xxv) **Risco relativo à concentração e pulverização** - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas que somente poderiam ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade da deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xxvi) **Risco relativo a novas emissões de Cotas** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidade para exercer o direito de preferência, pode haver diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

(xxvii) **Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderão sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas para os Cotistas.

(xxviii) **Risco de disponibilidade de caixa** - Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que Limitadas Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(xxix) **Riscos associados à liquidação do Fundo** - Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou ainda, na hipótese de Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o

pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista neste Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

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

(xxxi) **Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas** – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que for vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e de assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxxii) **Risco Imobiliário** – A eventual deterioração 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, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(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); e (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.

Parágrafo 2º: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 27 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, a cada 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo ("Assembleia Geral Ordinária"), e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

(iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, observado o disposto no Artigo 38 deste Regulamento;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) amortização de Cotas, dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, indicação de sua remuneração, se houver, e alteração do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) [illegible] configurem parcial ou [illegible] nos termos dos Artigos 8º-A, § 2º, 34 e 3º, IV da Instrução CVM 472;

(xii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista nesse Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

(xiii) deliberar sobre grupamento ou desmembramento de Cotas; e

(xiv) destituição do Gestor e/ou do Custodiante e escolha de seu respectivo substituto.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorregulatória, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e os representantes dos Cotistas poderão solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

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

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

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

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

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

Parágrafo 3º: A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear no máximo 3 (três) representantes de Cotistas, cujo primeiro mandato será de 1 (um) ano, nos termos do Artigo 15, XXVI da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 5º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas previstas no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I – ser Cotista do Fundo;

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

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

37

IV não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

V não estar impedido por lei especial, ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 8º: Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 29 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador rar-se-á preferencialmente mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail), e será disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

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

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverão ser observados os prazos previstos no Parágrafo 1º acima, conforme o caso.

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

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

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

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

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, Inciso V, alíneas "a" a "c", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias [illegible] da realização da Assembleia.

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

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento; e

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

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou seus representantes de Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.

Parágrafo 1º: Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 07 (sete) dias de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

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

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xi) do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Parágrafo 5º: O percentual previsto no Parágrafo 3º acima deverá ser determinado com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas a deliberação por quórum qualificado.

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

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

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pelo Cotista;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Parágrafo 8º: É facultado a quaisquer Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam atendidos os requisitos do inciso I do Parágrafo 7º acima.

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

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

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 11º: É vedado ao Administrador do Fundo:

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

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

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

Parágrafo 13º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador ou o seu Gestor;

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

III – empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

Página
[illegible]

Registro nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

V – o Cotista, na hipótese da deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 13 acima quando:

I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo anterior;

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 a Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrerem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, com a ressalva do parágrafo 2º do Artigo 17 da Instrução CVM 472.

Artigo 32 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail) com confirmação de recebimento, a ser dirigida pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no caput deste Artigo estarão de plano acordes com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta formal, se houver.

Artigo 33 Quando a Assembleia Geral de Cotistas alterar o presente Regulamento, tal deliberação somente produzirá efeitos a partir da data do protocolo na CVM da cópia da ata da referida Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

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

Artigo 34 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), dividido em 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, livres nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento ("Primeira Emissão"). Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.000.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, ou seja, R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas da Primeira Emissão não colocado a qualquer tempo durante o Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do disposto acima no âmbito da primeira oferta de Cotas do Fundo, cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 100 (cem) Cotas, equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Artigo 35 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 36 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação.

Artigo 37 Nas emissões de Cotas do Fundo, será utilizado o valor da Cota previsto no respectivo Suplemento.

Parágrafo Único: As características referentes às integralizações de Cotas deverão constar do Suplemento ou dos documentos da respectiva oferta de colocação das Cotas.

Artigo 38 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade

de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da Primeira Emissão, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 2º abaixo, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do Artigo 39 abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 31, Parágrafo 2º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do caput do Artigo 38 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo a Taxa de Distribuição Primária, se houver, e terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese do Parágrafo 1º acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis Alvo, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor no mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Parágrafo 3º: Observado o disposto no Artigo 39 abaixo, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas na hipótese do *caput* deste Artigo 38), na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Parágrafo 4º: Os Cotistas poderão ceder total ou parcialmente seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 39 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão.

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

Artigo 40 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV - condições para integralização das Cotas.

Artigo 41 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletim de Subscrição.

Artigo 42 As Cotas poderão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no respectivo Suplemento.

Artigo 43 A integralização das Cotas deverá, conforme vier a ser definido no respectivo Suplemento e Boletim de Subscrição, ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador em (i) moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472 e/ou (iii) Outros Ativos, conforme relação prevista no Artigo 1, Parágrafo 1º, deste Regulamento. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.020** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nikon Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme vier a ser definido no respectivo Suplemento e Boletim de Subscrição. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio de envio, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Cotista. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível, ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma Empresa de Avaliação, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, na mesma data de formalização do respectivo Boletim de Subscrição, em consonância com o Parágrafo 2º acima, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos prevista no *caput* deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de que trata o Parágrafo 3º deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados.

Parágrafo 6º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos ativos obtidos nos dois laudos elaborados.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Artigo 44 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o fim do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo da Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser especificado em cada Suplemento.

Artigo 45 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 46 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, através do qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Artigo 47 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo que ainda não estiverem registradas para negociação nos sistemas operacionalizados pela B3 poderão ser alienadas fora do âmbito de referidos sistemas.

Artigo 48 Observado o disposto no Artigo 2º da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 49 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

Parágrafo Único: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes nas operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da incorporação de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Artigo 50 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedada qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de Liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva Liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 51 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 52 Na hipótese de liquidação do Fundo será realizada a venda dos Ativos a terceiros interessados, conforme deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas, e somente após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

Parágrafo 2º: Após a partilha do valor decorrente da venda dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I - No prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento do apontamento formulado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, na ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

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

Artigo 53 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 52 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 54 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um Imóvel-Alvo, a transferência ocorrerá sem a intermediação da BG.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de condomínio civil, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos o nomeiem administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas, na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a arrecadação dos ativos do patrimônio do Fundo, na forma do Artigo 344 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 55 O Fundo, mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotista, poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando houver a venda de Ativos, para redução no seu patrimônio e/ou liquidação.

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

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 56 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

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 com comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

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

V - honorários e despesas do Auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

V - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que comporem seu patrimônio;

VI - 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;

VII - honorários e despesas relacionadas a atividades previstas nos incisos I, II e IV do Artigo 4º da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados de celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a cancela de prejuízos não coberto 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;

X - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XI - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XV - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 35 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Qualquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 57 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para arcar de as seguintes despesas do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 56 acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de Ativos para carteira do Fundo; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, sendo que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 58 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e termino em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 59 O Fundo terá escrituração contábil próprio, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 60 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único: A remuneração devida ao Auditor Independente não poderá ser superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 61 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa acima citadas, consubstanciado em balanço semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como acima poderá ser pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Então, os rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima serão rateados entre Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 62 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa acima citadas, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis Alvo e/ou Outros Ativos, assim ou, exemplificadamente, e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas, restauração, manutenção, modernização ou ampliação dos Imóveis-Alvo;
b) pintura dos fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como dos escadarias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Imóvel Alvo;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados;
e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nos Imóveis-Alvo;
g) constituição de fundo de reserva; e
h) realização de obras visando a ampliação da locação dos Imóveis-Alvo.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 63 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas no caput, não se incluem informações sigilosas referentes aos Ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos da administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos mobiliários.

Artigo 64 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39 da Instrução CVM 472;

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

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

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

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo em sua versão vigente e atualizada.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Parágrafo 2º O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado, na data do pedido de registro da distribuição pública das novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 65 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos à Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

III – fatos relevantes;

IV – até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, a demonstração de fluxos de caixa e de uso adequado pelo fundo, nos termos do Artigo 39, §4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e

VI – em até 21 (vinte e um) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daqueles mencionados no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso II acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referendados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 66 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 67 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave pública.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumpri-á as obrigações perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 69: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.sdigestao.com.br.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.020** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nikon Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, nomeado pela Instituição em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integram a carteira do Fundo.

Artigo 70 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.020** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nikon Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão") de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do Fundo. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

3. Público Alvo: O público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

4. Plano de Distribuição e Período de Distribuição. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta"), que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador, o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

Página
[illegible]

Registro Nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.231 de 26/11/2016 no do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

4.2. O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, ou seja, R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), a Oferta poderá ser encerrada e o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não colocado, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas é de R$ 100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta é de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

7. Taxa de Distribuição Primária. Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão de Cotas do Fundo. Os gastos de distribuição primária da Primeira Emissão de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.

8. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de Liquidação da Oferta, conforme definido no Boletim de Subscrição.

Termos e condições iniciados em letra maiúscula utilizados neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

O presente Suplemento deve ser registrado em cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.350.020 em 06/08/2019 e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 junto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO DAS FUTURAS EMISSÕES DE COTAS DO
SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere à [•]ª emissão ("[•] Emissão") de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do Fundo. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas até [•] ([•]) Cotas na série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ [•] ([•] reais).

3. Público Alvo: As Cotas da [•]ª Emissão são destinadas ao público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados a aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na SUSEP, seguradoras, entidades abertas e fechadas 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.

4. Plano de Distribuição e Período de Distribuição. A [•]ª emissão de Cotas do Fundo, oferecida publicamente, será liderada pela [•] ("Coordenador Líder"), em regime de [•], nos termos da Instrução CVM [•] ("Oferta"), que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. O período de distribuição pública das Cotas é de até [•], a contar da data de [divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro]/[realização da comunicação de início da Oferta].

Página
[illegible]

Registro Nº
1.350.020
06/08/2019

Protocolo nº 1.351.225 de 05/08/2019 às 11:38:54h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.020** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.284.234 de 26/11/2016 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nikon Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de [•] ([•]) Cotas, ou seja, R$ [•] ([•] reais), a Oferta poderá ser encerrada e o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não colocado, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R$ [•] ([•] reais).

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta é de R$ [•] ([•] reais).

7. Taxa de Distribuição Primária. [[•]% ([•]) ([•]) [Não será cobrada taxa de Distribuição Primária na [•] Emissão de Cotas do Fundo. Os gastos da distribuição primária da [•] Emissão de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.]

8. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta, conforme definida no Boletim de Subscrição.

Termos e condições iniciados em letra maiúscula utilizados neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

xp investimentos

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Oferta"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, cuja versão atual foi registrada em 6 de agosto de 2019, sob o n.º 1.350.020, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 26.681.370/0001-25 ("Fundo"), administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório n.º 11.784, de 30 de junho de 2011, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) 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 ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 8 de agosto de 2019

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

FABRICIO ALMEIDA
Diretor

BERNARDO AMARAL BOTELHO
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório n.º 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, cuja versão atual foi registrada em 6 de agosto de 2019, sob o n.º 1.350.020, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 26.681.370/0001-25 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que (i) o prospecto da Oferta ("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) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 8 de agosto de 2019

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade da 1ª emissão de cotas do SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade ("Estudo") foi elaborado pela SDI Gestão ("SDI" ou "Gestor"), gestor do fundo de investimento imobiliário SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FII" ou "Fundo"), representada por (i) André Ferreira de Abreu Pereira, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 26.369.271-1 e inscrito no CPF sob nº 283.724.328-05; e (ii) Alexandre Ferreira de Abreu Pereira, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 23.194.919-4 e inscrito no CPF sob nº 259.912.388-71, ambos com endereço comercial na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000.

A análise leva em consideração dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, sua conjuntura atual e expectativas futuras da economia. Em relação aos três ativos alvo do Fundo que pretendemos sejam adquiridos no âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo (a "Oferta"), consideram-se as premissas dos contratos vigentes com os atuais locatários, bem como estimativas dos preços futuros dos aluguéis, inflação e a vacância e taxas de reocupação.

Dessa forma, este estudo de viabilidade está sujeito a erros e variações e não pode ser assumido, em nenhuma hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura e, consequentemente, o gestor não pode também ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo aqui apresentado.

A análise de retorno deste estudo se baseia nas projeções de rentabilidade esperada (dividend yield) e taxa interna de retorno (TIR) para o cotista que adquirir as cotas no valor base desta Oferta numa premissa de exploração comercial dos imóveis comerciais ativos alvo e posteriormente através de um evento de saída (venda) destes ativos após um período teórico de oito anos.

O investidor deve ter ciência que estudos e análises prospectivos com horizontes longos levam em consideração premissas para eventos futuros que podem ou não ocorrer, o que pode implicar em riscos e incertezas. Portanto, a rentabilidade mencionada neste material não representa e nem pode ser considerada sob nenhuma hipótese como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

O Fundo tem o seguinte foco principal e tese de investimento:

(i) Aquisição de imóveis corporativos em regiões privilegiadas e de fácil acesso nas grandes cidades brasileiras (inicialmente em São Paulo, com possibilidade futura de incluir outros grandes centros, como por ex. Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, dentre outros) e que, por sua localização, porte e potencial de valorização se destaquem e tenham boa liquidez;

(ii) Busca de melhorias operacionais na gestão dos ativos alvo através da redução de custos condominiais (ex. verificar formas de gerar energia nos ativos a valores descontados, renegociação de mão de obra, etc.), aumento da eficiência no condomínio através de um melhor uso e rentabilidade de suas áreas comuns com a possibilidade de criação de receitas extras (ex. cafés restaurantes, antenas, etc.), bem como implementação de gestão profissional das locações, fortalecendo o relacionamento com os atuais inquilinos e buscando uma abordagem qualificada para as novas locações, quando necessário.

Não é o objetivo do Fundo:

(i) adquirir imóveis terciários/em localizações menos óbvias com contratos de longo prazo;
(ii) financiar empresas;
(iii) adquirir conjuntos e/ou salas comerciais;
(iv) investir em ativos residenciais e/ou residenciais com renda;
(v) investir em ativos locados para clínicas, hospitais etc.; e
(vi) investir em imóveis logísticos ou industriais.

A análise de investimento considerou:

(i) Aquisição parcial dos seguintes ativos alvo com base na estratégia de investimento do fundo:
   a. Condomínio São Luiz – Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 – Itaim Bibi;
   b. Torre Sul – Rua James Joule, nº 65 – Cidade Monções;
   c. Edifício Passarelli – Rua Paes Leme nº 524, Pinheiros.

(ii) Os recursos não alocados em imóveis serão investidos em ativos de renda fixa.

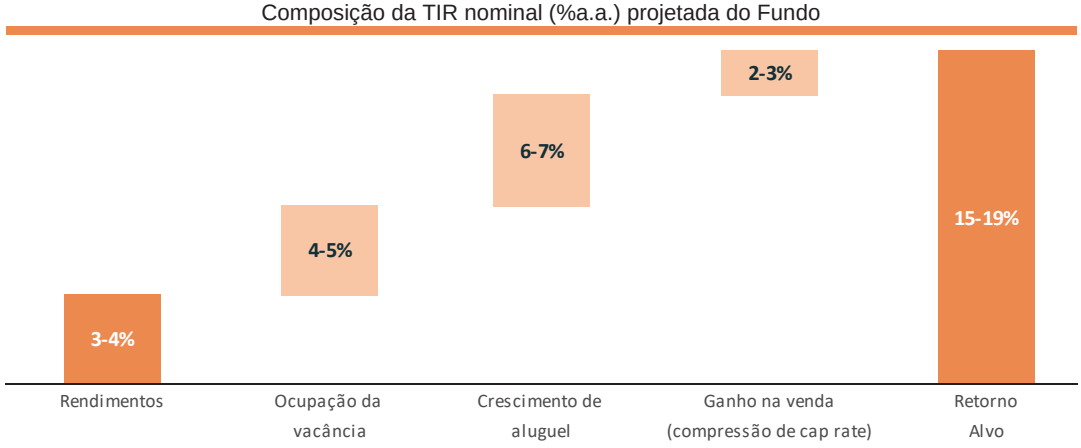
(iii) Projeções de fluxo de caixa com horizonte de oito anos (prazo de desinvestimento teórico), ressaltando que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Abaixo a composição do retorno alvo nominal, considerando alguns eventos de incremento na rentabilidade com base nas premissas macro das projeções:

- 8 anos de horizonte de investimento;

- 97% de ocupação após estabilização;
- 20% de crescimento real em aluguéis; e
- até 2% de ganho na venda do ativo (compressão de cap rate).

Composição da TIR nominal (%a.a.) projetada do Fundo



2. A SDI Gestão

A SDI Gestão é uma empresa de gestão e consultoria de investimentos imobiliários com sede em São Paulo. Foi fundada pelos mesmos sócios da SDI Desenvolvimento Imobiliário, empresa que desenvolve empreendimentos imobiliários desde a década de 70 nos principais mercados brasileiros.

Linha do Tempo – Grupo SDI:

A SDI Gestão possui uma equipe com experiência acadêmica e de mercado com foco na geração de resultado para seus investidores, visando a criação de relacionamentos de longo prazo.

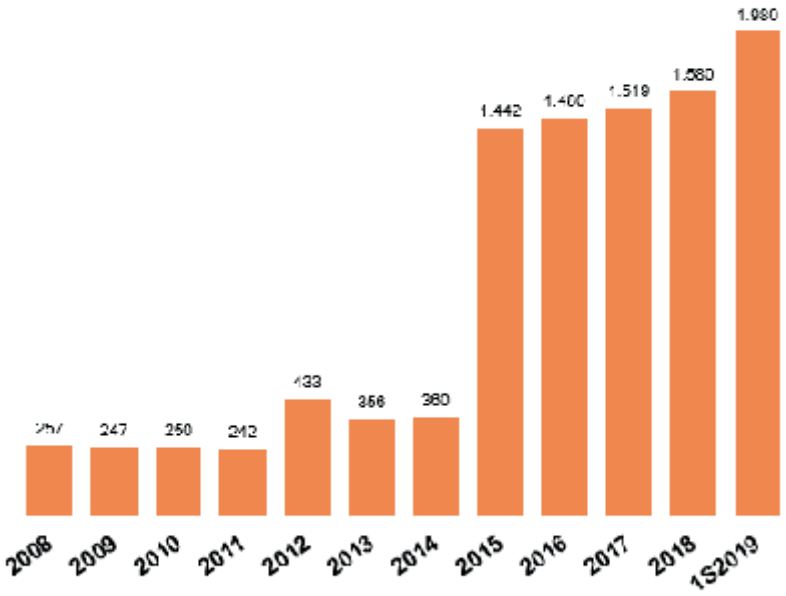
A estratégia da SDI Gestão visa a diversificação dos investimentos no mercado imobiliário através da aquisição, desenvolvimento, transformação e gestão ativa de ativos imobiliários.

Nosso foco são empreendimentos corporativos, industrial-logísticos, residenciais e mixed use.

A SDI possui equipe de executivos com experiência no setor. Os principais executivos trabalham juntos há mais de 10 anos e possuem em média mais de 25 anos de experiência no mercado imobiliário, com alinhamento de interesse desses executivos por meio de aporte dos mesmos em todos os investimentos realizados pela empresa.

A SDI Gestão administra hoje 4 veículos de investimento que totalizam aproximadamente R$ 1,8 bilhão em ativos sob gestão, sendo um deles listado na Bovespa (co-gestão com a Rio Bravo Investimentos).

Evolução dos Ativos sob Gestão do Gestor (R$ Mil)

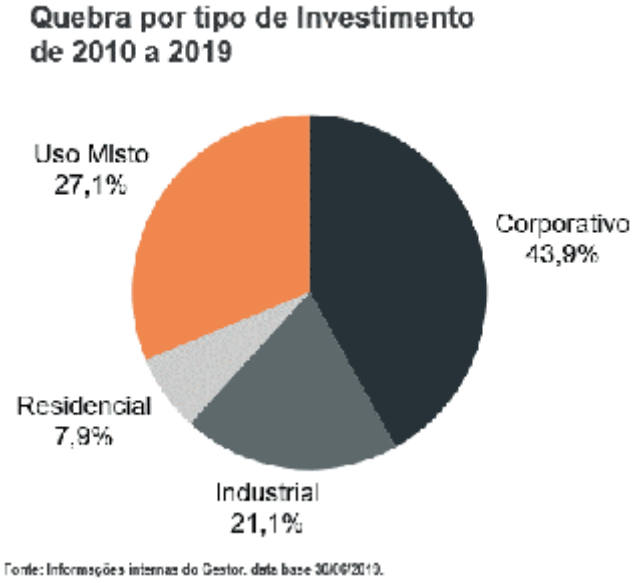


Fonte: Informações internas do Gestor, data base 30/06/2019.

Track Record do grupo:

Fonte: Buildings

Fonte: Buildings



SDIL11 – SDI Rio Bravo Renda Logística FII

Fundo de investimento imobiliário com objeto de aquisição e gestão de ativos de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. O Fundo teve seu início em novembro de 2012, com a SDI inicialmente como consultora imobiliária e, após abril de 2018, já na qualidade de co-gestora do Fundo. O Fundo passou por 3 *follow-on* nos últimos 8 meses, totalizando R$ 302.000.000,00 (trezentos e dois milhões reais)

Informações sobre o SDI Rio Bravo Renda Logística FII – Junho/2019 (Fontes: Informe Mensal - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=53992&cvm=true e Relatório Gerencial - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=55208&cvm=true)
Quantidade de ativos: 3
Patrimônio Líquido: R$ 439 milhões
Valor de Mercado: R$ 543 milhões
Número de cotistas: 10.665
% IFIX no ano: 1,29%
Liquidez mensal (volume negociado no mês): R$ 37 milhões

Multi Modal Duque de Caxias - Rio de Janeiro – RJ (patrimônio do SDI Rio Bravo Renda Logística FII) (Fonte: Relatório Gerencial - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=55208&cvm=true)
Área Total Construída: 44.130 m² (+ 52,040 m² de terreno (não área construída) do pátio da BRF relativo ao ativo International Business Park)
Principais inquilinos: BRFoods, Bridgestone, Cimed, Bracco, Ifco, Royal Canin

One Park- Ribeirão Pires – SP (patrimônio do SDI Rio Bravo Renda Logística FII) (Fonte: Relatório Gerencial - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=55208&cvm=true)
Área construída: 82.000 m²
Principais inquilinos: Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin Williams, Adhex

3. O Mercado Brasileiro de Escritórios

São Paulo

Na visão do Gestor, o excesso de oferta dos últimos 5 anos e consequente aumento da vacância, fez com que muitos incorporadores e construtores parassem ou reduzissem a inserção de novo estoque no mercado, fazendo com que a oferta futura projetada para os próximos 5 anos (~400.000m²) represente menos de 50% do estoque entregue nos últimos 5 anos (984.000m²), conforme gráfico acima.

Fonte: Cushman & Wakefield, 2Tr2019, dados reais e dados projetados.

Vacância x Aluguel – Classe AA+

Indicadores Imobiliários	1T18	1T19
Vacância	25,5%	21,6%
Absorção (mil)	29,4	19,9
Entregas (mil)	72,7	24,0
Aluguel Médio (R$/m²)	93,02	88,64

Fonte: Cushman & Wakefield

Conforme Cushman & Wakefield, nos últimos 3 anos, os aluguéis Classe A caíram de forma significativa: 18% em São Paulo. A vacância atingiu um ápice de 29.5% em 2016 (hoje em 17%).

Na visão do Gestor, as principais regiões do mercado de São Paulo já sofrem pressão de preços e falta de espaços. Regiões como Faria Lima, Vila Olímpia, JK e Itaim Bibi já apresentam taxas de vacância abaixo de 10%, conforme informações por submercado levantadas pela Cushman & Wakefield.

Caso ocorra a retomada da economia e aprovação das reformas, projeções futuras do Gestor já indicam a inversão da curva Oferta e Demanda, e uma retomada do mercado a partir de 2019 até atingir níveis saudáveis de preço e vacância após os próximos 5 anos.

Rio de Janeiro

Fonte: Cushman & Wakefield, 2Tr2019, dados reais e dados projetados.

Vacância x Aluguel – Classe AA+

Indicadores Imobiliários	1T18	1T19
Vacância	40,7%	40,19%
Absorção (mil)	32,7	-3,9
Entregas (mil)	0,0	0,0
Aluguel Médio (R$/m²)	109,3	98,14

Fonte: Cushman & Wakefield

O mercado de Lajes Corporativas no Rio de Janeiro teve em 2018, na visão do Gestor, um impacto negativo no Volume de Absorção Líquida com a saída da Petrobras do Ventura Towers no Centro da cidade.

Para o Gestor, a dependência de empresas do setor de Óleo e Gas aliada ao grande estoque entregue nos últimos anos, principalmente nas regiões do Centro e do Porto, reduziram o desenvolvimento de novos projetos.

Conforme gráfico acima, nos últimos 3 anos, os aluguéis Classe A caíram 12% no Rio de Janeiro e a vacância atingiu um ápice de 41,3% em 2017 (hoje 36%).

Na visão do Gestor, não há previsão de novo estoque para os próximos 5 anos. Com a retomada da economia o mercado deve começar uma lenta retomada nesses próximos anos.

4. O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliários

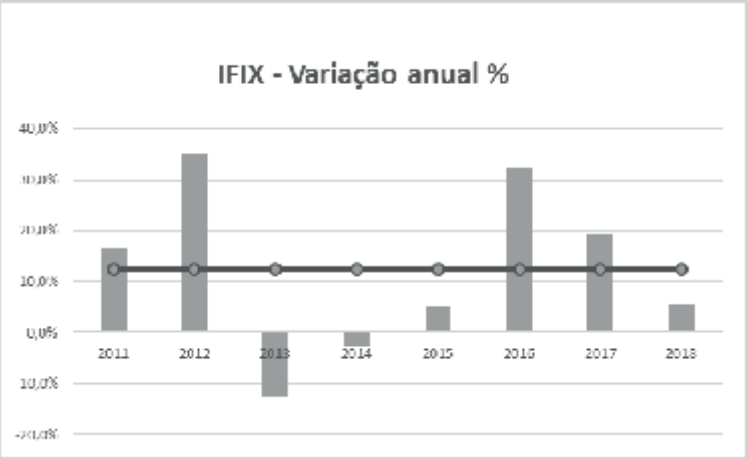
Principais vantagens do veículo FII:

- Divisibilidade do ativo/investimento
- Liquidez
- Diversificação de risco
- Isenção tributária/benefício fiscal
- Acesso a ativos de grande porte
- Maior poder de barganha

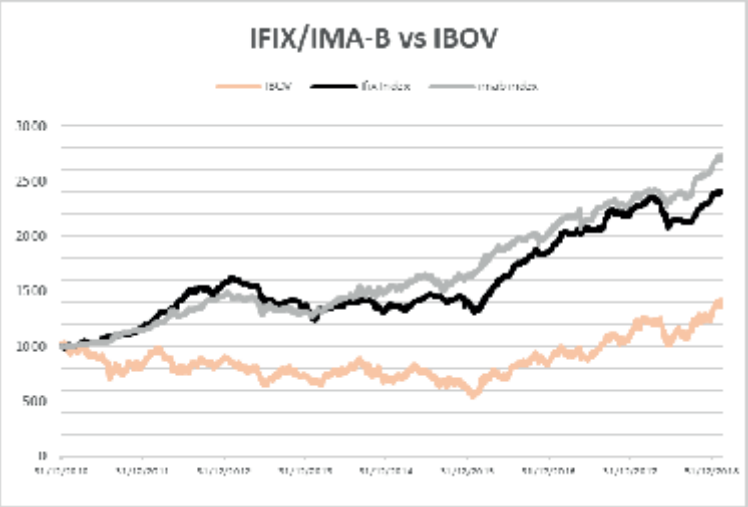
- Alternativa a investimentos tradicionais bancários.
- Proteção contra perda do valor de compra pela indexação à inflação
- Gestão profissional para valorização do ativo
- Transparência

O Mercado de FII

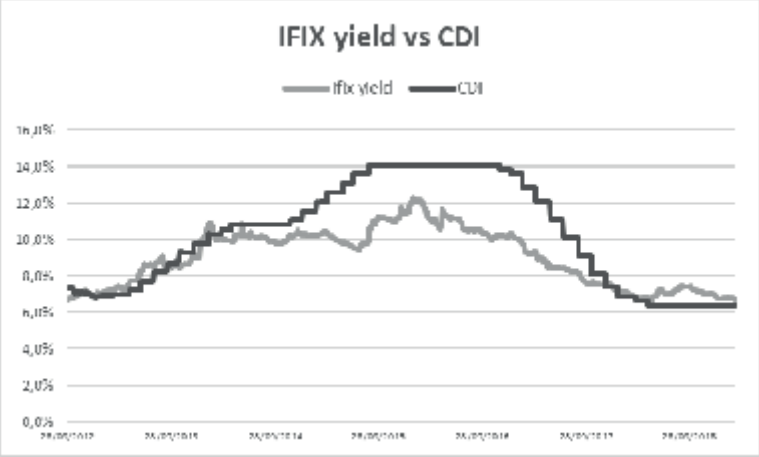
Com a redução da Selic, os investidores passaram a buscar investimentos alternativos e, dessa forma, as cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário passaram a se valorizar. O crescimento do IFIX ilustra essa evolução, conforme demonstrado a seguir.



Fonte: B3 e Bloomberg



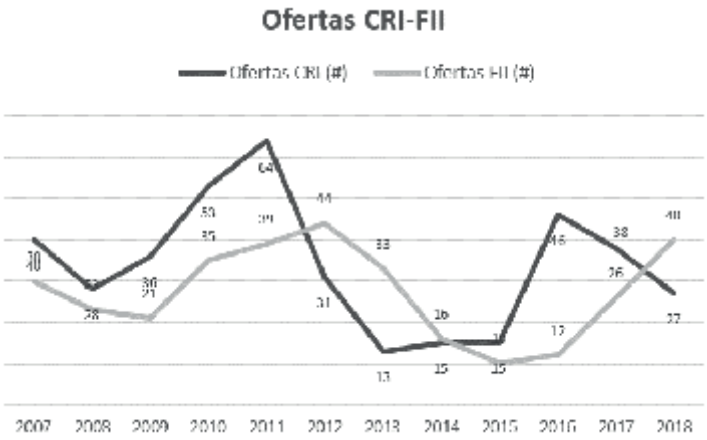
Fonte: B3 e Bloomberg



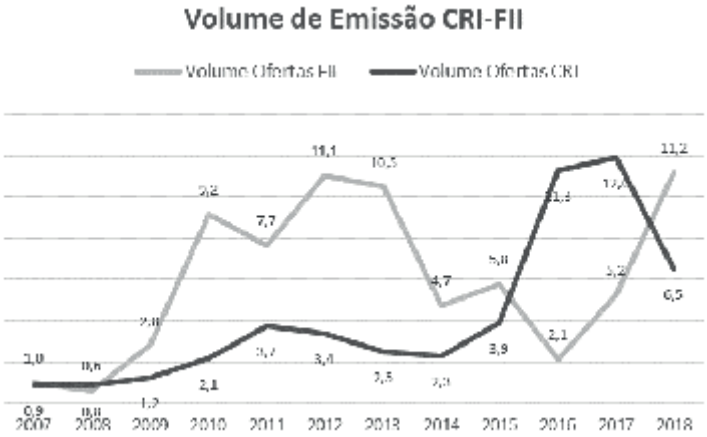
Fonte: B3 e Bloomberg

Destaques:

- Forte subida dos índices a partir do fim de 2016, gradual retomada econômica e expectativa de redução da Selic;
- Manutenção da Selic em patamares mínimos históricos fortalece o crescimento e o apelo dos FII como produto de investimento;
- IFIX e IMA-B mostram evolução bastante superior ao IBOV ao longo dos últimos anos;
- Yield do IFIX convergindo para os patamares de remuneração do CDI nos últimos anos.



Fonte: CVM e B3



Fonte: CVM e B3

- Retomada de operações de crédito e novas ofertas de FII;
- Expectativa de aumento das emissões de CRI e FII em função da perspectiva de reformas econômicas e recuperação;
- Mercado de CRIs e FIIs foi recentemente regulamentado e está consolidado, com potencial sólido de crescimento para os próximos anos.

5. Premissas do Estudo de Viabilidade

Para este estudo de viabilidade foi projetado o fluxo de caixa de 8 anos do Fundo, em valores nominais, com base em informações obtidas dos ativos e seus contratos de locação e premissas inferidas pelo Gestor a partir de sua leitura do mercado. A partir das

premissas consideradas, foi calculada a taxa interna de retorno (TIR) e o dividendo anual para os investidores do Fundo.

Adicionalmente ao cenário base acima, foram elaborados outros dois cenários considerando a captação para a aquisição de apenas um dos ativos (Condomínio São Luiz) e considerando a captação para a aquisição de dois ativos (Condomínio São Luiz e Edifício Torre Sul). Vide anexo.

5.1 Cronograma de Aquisições

Levando em conta as tratativas em andamento para aquisições de ativos alvo potenciais, assumimos a alocação de 100% dos recursos captados nos primeiros 6 meses do fundo após a emissão.

5.2 Despesas de Aquisição

Adicionalmente ao valor de compra dos ativos imobiliários, foram inseridos no modelo despesas de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imobiliários), diligência e custos cartorários. Estas despesas representam, neste estudo de viabilidade, aproximadamente 3,5% sobre o valor dos imóveis.

5.3 Ocupação

Os ativos alvo apresentam uma ocupação inicial de 81%. Levando em conta a qualidade do Edifício Torre Sul, ativo que apresenta maior vacância atualmente, adotamos a premissa de que sua absorção se dará dentro do prazo de 12 meses, resultando em uma ocupação para o patamar estabilizado em 97%.

5.4 Receitas de Locação

As receitas de locação foram estimadas com base nas últimas transações de mercado. As aquisições se darão em um patamar de cap rate de aproximadamente 8% a.a. sobre os aluguéis, assumindo os imóveis com 100% de ocupação.

Foi estabelecido que, em função da atual fase do ciclo imobiliário dos escritórios em São Paulo, os aluguéis dos ativos alvo do fundo deverão obter um ganho real médio de 20% ao longo dos próximos 8 anos. Dessa forma, o cap rate inicial de aproximadamente 8% a.a. seria elevado para aproximadamente 14% a.a. até o final dos 8 anos da projeção (também considerando os imóveis com 100% de ocupação).

Ativo	# Locatários	Aluguel Médio (R$/m²)	% da Receita	Tipo de Contrato	Vacância
Condomínio São Luiz	6	R$ 71 /m²	45%	Típico	0%
Ed. Torre Sul (lajes)	4	R$ 83 /m²	28%	Típico	60%
Ed. Torre Sul (1 loja, 1 restaurante e 1 teatro)	2	R$ 172 /m²	6%	Típico	47%
Ed. Torre Sul (estacionamento e outras receitas)	2	R$ 35,6mil	2%	Típico	0%
Ed. Torre Sul (total)	8	R$ 108 /m²	35%	Típico	59%
Ed. Passarelli	16	R$ 69 /m²	21%	Típico	3%
Total	30	R$ 77 /m²	100%	Típico	20%

5.5 Fundo de Reposição do Ativo

Foi considerado um Fundo de Reposição do Ativo ("FRA") de 1% sobre as receitas de locação dos ativos, para realizar os investimentos necessários que manterão os ativos do Fundo competitivos. Confirmar se pode ser feito dentro da conta proprietário (custo do inquilino e não do cotista).

5.6 Despesas de Vacância

Será devido pelo Fundo o pagamento de condomínio e IPTU das unidades vagas dos ativos adquiridos, de acordo com os valores atualmente praticados no mercado. Ademais, foram consideradas comissões de locação à medida que ocorrer a absorção destas unidades vagas.

5.7 Despesas do Fundo - Distribuição

Os custos de emissão de cotas representam aproximadamente 4,0% do montante emitido, compreendendo taxas B3, comissão de estruturação, colocação e distribuição, assessoria legal, taxa CVM e outras despesas que se aplicam.

5.8 Despesas do Fundo - Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), equivalente a 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado que:

I. Será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia e serviços qualificados:

   a) nos primeiros 9 (nove) meses contados a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas (conforme definida no Regulamento), o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês; e

b) a partir do 10º (décimo) mês, inclusive, contado a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, o valor equivalente a:

PERCENTUAL SOBRE O PL OU VALOR DE MERCADO (PÓS IFIX)	FAIXA DE VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO OU VALOR DE MERCADO (PÓS IFIX)
0,15% ao ano	De 0 a R$ 300.000.000,00
0,13% ao ano	De R$ 300.000.000,01 a R$ 800.000.000,00
0,10% ao ano	Acima de R$ 800.000.000,00

II. Será devido ao Administrador, pelos serviços de escrituração, o valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais);

III. Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a ("Taxa de Gestão"):

PERCENTUAL SOBRE O PL OU VALOR DE MERCADO (PÓS IFIX)	FAIXA DE VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO OU VALOR DE MERCADO (PÓS IFIX)
1,00% ao ano	De 0 a R$ 300.000.000,00
0,95% ao ano	De R$ 300.000.000,01 a R$ 800.000.000,00
0,90% ao ano	Acima de R$ 800.000.000,00

Não obstante os percentuais previstos acima, nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à Data da 1ª Integralização de Cotas será observada a seguinte fórmula para cálculo da Taxa de Gestão:

$$TaxaGestão_n = Máximo\left[Mínimo\left[\frac{(RendaBruta_{n-1} - TxAdm_{n-1}) \times 12 - 7{,}1\%}{12}; TaxaCap\right]; 0\right]$$

Onde,

$TaxaGestão_n$ é a Taxa de Gestão devida em um determinado mês n, e será aplicada sobre o Patrimônio Líquido no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;

Renda $Bruta_{n-1}$ é o montante em reais recebido em decorrência da exploração dos Ativos do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês n;

$TaxaAdm_{n-1}$ é o montante em reais pago pelo Fundo (incluindo eventual Taxa de Gestão) no mês imediatamente anterior ao mês n, dividido pelo Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês n; e

TaxaCap é a taxa percentual indicada na tabela referente à taxa de gestão acima para o Patrimônio Líquido aplicável.

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

A Taxa de Administração será provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

> Alternativamente, a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos do artigo 8º do Regulamento, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refira), índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos deste parágrafo será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" a "iii" do artigo 8º do Regulamento.
> Para fins de cálculo da Taxa de Administração calculada na forma do parágrafo acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração.

A Taxa de Administração calculada nos termos dos parágrafos acima deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

5.9 Despesas do Fundo – Despesas recorrentes

Estimamos em R$ 9.250,00 por mês as despesas recorrentes associadas a taxas de fiscalização da CVM, custo CETIP, Bovespa, manutenção do website, auditoria, laudo de avalição, custos de publicações e assessores legais, entre outros.

5.10 Valor de Aquisição dos Ativos

Considerou-se um valor total de aquisição dos ativos de R$ 319,12 milhões e um total de despesas de aquisição, inclusive com ITBI, de R$ 9,57 milhões (ou 3%).

Ativo	ABL (m²)	Valor de Aquisição (R$ MM)	Valor de Aquisição (R$/m²)
Condomínio São Luiz	11.299	146,00	12.832,59
Ed. Terra Sul	8.213	115,00	14.002,52
Ed. Passarelli	5.480	59,12	10.787,92
Total	24.992	319,12	12.768,89

5.11 Receita Financeira

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

Para a estimativa da receita financeira das aplicações de saldo em caixa foi considerada uma taxa anual de 6,50% ao ano, equivalente a taxa SELIC atual sem considerar expectativas futuras.

5.12 Receitas de Venda dos Ativos

Para simulação da taxa interna de retorno do investidor, foi estimado um cap rate de 7,0% como referência para a venda dos ativos no 8º ano após o início do Fundo. Adicionalmente, foi descontada uma taxa de 2,0% sobre o valor da transação a título de comissão de venda.

5.13 Despesas da Oferta

Valor total de captação na 1ª emissão de R$ 350 milhões com um total de despesas de captação de R$ 14,325 milhões ou de 4,09% sobre o valor total de captação, conforme detalhado na tabela abaixo:

SDI | GESTÃO

Despesas da Oferta	% s/ oferta	Valor (R$mil)
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up)	2,21%	7748
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up)	1,66%	5811
Assessores Legais	0,07%	230
Taxa de Registro na CVM	0,09%	317
Custo de Marketing	0,01%	50
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	0,00%	12
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	0,01%	35
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	0,04%	123
Total de despesas de captação	4,09%	14.325

6. Conclusão

Diante das premissas anteriormente expostas, espera-se uma taxa interna de retorno de 17,0% a.a. nominal e 11,2% a.a. real, líquidas de despesas referentes à administração. O dividend yield anual nominal, calculado a partir das distribuições aos cotistas no ano dividida pelo valor de emissão da cota atualizado, será de:

Ano 1	7,21%
Ano 2	7,42%
Ano 3	7,57%
Ano 4	8,53%
Ano 5	9,55%
Ano 6	10,79%
Ano 7	12,13%
Ano 8	13,60%

A conclusão ora apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

São Paulo, 3 de setembro de 2019

SDI GESTÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.

André de Abreu Pereira — Alexandre de Abreu Pereira

Rua Hungria, 620 cj. 62 | 01455 010 | São Paulo SP Brasil | Tel: 55 11 4280 4300 | Fax: 55 11 4280 4301 | www.sdigestao.com.br

Anexo

Fluxo de Caixa Nominal – 8 anos – Cenário Base (3 ativos)

Anexo - Fluxo de Caixa Nominal (mensal)

Ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
(em R$)								
(+) Captação de Recursos	R$ 350.000.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) Custos da Oferta	-R$ 14.325.009,06	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) Aquisições	-R$ 316.826.230,94	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) ITBI, Diligência e Outros	-R$ 11.430.987,46	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(=) fluxo de Captação e Aquisições	R$ 7.417.772,54	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Receita de Locação	R$ 19.075.440,01	R$ 25.177.666,01	R$ 28.014.812,99	R$ 30.973.311,50	R$ 34.089.855,94	R$ 37.872.501,40	R$ 41.890.517,09	R$ 46.235.324,21
(+) Garantia	R$ 3.058.884,86	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Receita Financeira	R$ 2.444.143,50	R$ 468.360,62	R$ 468.360,62	R$ 468.360,62	R$ 468.360,62	R$ 468.360,62	R$ 468.360,62	R$ 468.360,62
(-) Despesas de Vacância	-R$ 433.755,04	-R$ 455.442,79	-R$ 478.214,93	-R$ 502.125,67	-R$ 527.231,96	-R$ 553.593,55	-R$ 581.273,23	-R$ 610.336,89
(-) Despesas Operacionais	-R$ 111.000,00	-R$ 116.550,00	-R$ 122.377,50	-R$ 128.496,38	-R$ 134.921,19	-R$ 141.667,25	-R$ 148.750,62	-R$ 156.188,15
(-) Reposição do Ativo	-R$ 221.343,25	-R$ 251.776,66	-R$ 280.148,13	-R$ 309.733,12	-R$ 340.898,56	-R$ 378.725,01	-R$ 418.905,17	-R$ 461.109,61
(-) Taxa de Gestão	-R$ 817.457,91	-R$ 984.755,51	-R$ 3.307.288,84	-R$ 3.307.288,84	-R$ 3.307.288,84	-R$ 3.307.288,84	-R$ 3.307.288,84	-R$ 3.307.288,84
(-) Taxa de Administração	-R$ 301.591,50	-R$ 486.366,01	-R$ 486.366,01	-R$ 486.366,01	-R$ 486.366,01	-R$ 486.366,01	-R$ 486.366,01	-R$ 486.366,01
(=) Resultado Operacional Líquido	R$ 22.693.320,68	R$ 23.351.135,67	R$ 23.808.778,21	R$ 26.707.662,11	R$ 29.761.510,00	R$ 33.473.221,35	R$ 37.416.293,85	R$ 41.682.395,34
Caixa Fundo Inicial	R$ -	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54
Caixa Fundo Final	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54	R$ 7.417.772,54
(-) Aporte de Capital	-R$ 350.000.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Distribuições	R$ 22.693.320,68	R$ 23.351.135,67	R$ 23.808.778,21	R$ 26.707.662,11	R$ 29.761.510,00	R$ 33.473.221,35	R$ 37.416.293,85	R$ 41.682.395,34
(+) Valor de Venda dos Imóveis	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 645.299.411,18
(-) Comissão de Venda	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	-R$ 12.905.988,22
(+) Saldo do Caixa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 7.417.772,54
Fluxo do Fundo - visão cotista	-R$ 327.306.679,32	R$ 23.351.135,67	R$ 23.808.778,21	R$ 26.707.662,11	R$ 29.761.510,00	R$ 33.473.221,35	R$ 37.416.293,85	R$ 681.493.590,84

TIR Líquida Cotista (% a.a.)	17,0%

Fluxo de Caixa Nominal – 8 anos – 2 ativos

Anexo - Fluxo de Caixa Nominal (mensal)

Ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
(em R$)								
(+) Captação de Recursos	R$ 282.500.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) Custos da Oferta	-R$ 10.943.552,85	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) Aquisições	-R$ 257.705.398,94	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) ITBI, Diligência e Outros	-R$ 8.832.352,79	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(=) fluxo de Captação e Aquisições	R$ 5.018.695,42	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Receita de Locação	R$ 14.428.878,03	R$ 19.784.400,87	R$ 21.869.877,64	R$ 24.220.387,30	R$ 26.471.296,83	R$ 29.279.517,52	R$ 32.459.487,92	R$ 35.580.469,64
(+) Garantia	R$ 3.058.884,86	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Receita Financeira	R$ 2.305.288,19	R$ 316.882,09	R$ 316.882,09	R$ 316.882,09	R$ 316.882,09	R$ 316.882,09	R$ 316.882,09	R$ 316.882,09
(-) Despesas de Vacância	-R$ 368.254,73	-R$ 386.667,47	-R$ 406.000,84	-R$ 426.300,88	-R$ 447.615,92	-R$ 469.996,72	-R$ 493.496,56	-R$ 518.171,38
(-) Despesas Operacionais	-R$ 74.000,00	-R$ 77.700,00	-R$ 81.585,00	-R$ 85.664,25	-R$ 89.947,46	-R$ 94.444,84	-R$ 99.167,08	-R$ 104.125,43
(-) Reposição do Ativo	-R$ 174.877,63	-R$ 197.844,01	-R$ 218.698,78	-R$ 242.203,87	-R$ 264.712,97	-R$ 292.795,18	-R$ 324.594,88	-R$ 354.843,71
(-) Taxa de Gestão	-R$ 612.637,40	-R$ 458.974,95	-R$ 2.679.785,76	-R$ 2.679.785,76	-R$ 2.679.785,76	-R$ 2.679.785,76	-R$ 2.679.785,76	-R$ 2.679.785,76
(-) Taxa de Administração	-R$ 278.521,54	-R$ 394.086,14	-R$ 394.086,14	-R$ 394.086,14	-R$ 394.086,14	-R$ 394.086,14	-R$ 394.086,14	-R$ 394.086,14
(=) Resultado Operacional Líquido	R$ 18.284.759,79	R$ 18.586.010,39	R$ 18.406.603,22	R$ 20.709.228,48	R$ 22.912.030,66	R$ 25.665.290,98	R$ 28.785.239,59	R$ 31.846.339,30
Caixa Fundo Inicial	R$ -	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42
Caixa Fundo Final	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42	R$ 5.018.695,42
(-) Aporte de Capital	-R$ 282.500.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Distribuições	R$ 18.284.759,79	R$ 18.586.010,39	R$ 18.406.603,22	R$ 20.709.228,48	R$ 22.912.030,66	R$ 25.665.290,98	R$ 28.785.239,59	R$ 31.846.339,30
(+) Valor de Venda dos Imóveis	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 495.534.499,71
(-) Comissão de Venda	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	-R$ 9.910.689,99
(+) Saldo do Caixa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 5.018.695,42
Fluxo do Fundo - visão cotista	-R$ 264.215.240,21	R$ 18.586.010,39	R$ 18.406.603,22	R$ 20.709.228,48	R$ 22.912.030,66	R$ 25.665.290,98	R$ 28.785.239,59	R$ 522.488.844,45

TIR Líquida Cotista (% a.a.)	16,0%

Fluxo de Caixa Nominal – 8 anos – 1 ativo

Anexo - Fluxo de Caixa Nominal (mensal)

Ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
(em R$)								
(+) Captação de Recursos	R$ 159.000.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) Custos da Oferta	-R$ 6.859.155,19	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) Aquisições	-R$ 145.764.283,80	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(-) ITBI, Diligência e Outros	-R$ 5.085.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(=) fluxo de Captação e Aquisições	R$ 1.291.561,01	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Receita de Locação	R$ 9.723.217,44	R$ 11.024.010,50	R$ 12.152.825,50	R$ 13.216.837,73	R$ 14.522.502,21	R$ 16.012.811,27	R$ 17.417.230,60	R$ 19.194.369,74
(+) Garantia	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Receita Financeira	R$ 844.404,19	R$ 81.549,59	R$ 81.549,59	R$ 81.549,59	R$ 81.549,59	R$ 81.549,59	R$ 81.549,59	R$ 81.549,59
(-) Despesas de Vacância	-R$ 259.333,21	-R$ 272.299,87	-R$ 285.914,86	-R$ 300.210,60	-R$ 315.221,13	-R$ 330.982,19	-R$ 347.531,30	-R$ 364.907,87
(-) Despesas Operacionais	-R$ 37.000,00	-R$ 38.850,00	-R$ 40.792,50	-R$ 42.832,13	-R$ 44.973,73	-R$ 47.222,42	-R$ 49.583,54	-R$ 52.062,72
(-) Reposição do Ativo	-R$ 97.232,17	-R$ 110.240,11	-R$ 121.528,26	-R$ 132.168,38	-R$ 145.225,02	-R$ 160.128,11	-R$ 174.172,31	-R$ 191.411,92
(-) Taxa de Gestão	-R$ 133.402,53	-R$ 188.134,49	-R$ 1.499.969,62	-R$ 1.499.969,62	-R$ 1.499.969,62	-R$ 1.499.969,62	-R$ 1.499.969,62	-R$ 1.499.969,62
(-) Taxa de Administração	-R$ 235.145,94	-R$ 220.583,77	-R$ 220.583,77	-R$ 220.583,77	-R$ 220.583,77	-R$ 220.583,77	-R$ 220.583,77	-R$ 220.583,77
(=) Resultado Operacional Líquido	R$ 9.805.507,77	R$ 10.275.451,87	R$ 10.065.586,09	R$ 11.102.622,83	R$ 12.378.078,53	R$ 13.835.474,75	R$ 15.206.939,66	R$ 16.946.983,44
Caixa Fundo Inicial	R$ -	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01
Caixa Fundo Final	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01	R$ 1.291.561,01
(-) Aporte de Capital	-R$ 159.000.000,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
(+) Distribuições	R$ 9.805.507,77	R$ 10.275.451,87	R$ 10.065.586,09	R$ 11.102.622,83	R$ 12.378.078,53	R$ 13.835.474,75	R$ 15.206.939,66	R$ 16.946.983,44
(+) Valor de Venda dos Imóveis	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 271.551.766,13
(-) Comissão de Venda	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	-R$ 5.431.035,32
(+) Saldo do Caixa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 1.291.561,01
Fluxo do Fundo - visão cotista	-R$ 149.194.492,23	R$ 10.275.451,87	R$ 10.065.586,09	R$ 11.102.622,83	R$ 12.378.078,53	R$ 13.835.474,75	R$ 15.206.939,66	R$ 284.359.275,26

TIR Líquida Cotista (% a.a.)	15,3%

ANEXO VII

Laudo de Avaliação Condomínio São Luiz

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

CUSHMAN & WAKEFIELD

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Fins de Aquisição de Ativos Através de Fundo Imobiliário, Oferta CVM 400

PROPRIEDADE: Condomínio Ed. São Luiz / Escritório (andar) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubischek, 1830, Conjuntos 23, 33, 43, 93, 101, 103, 111, 113, 121, 122, 131 e 141 - São Paulo/SP

DATA: 3 de julho de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 3 de julho de 2019.

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Rua Iguatemi, 151 - 19º Andar
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Condomínio Ed. São Luiz / Escritório (andar) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubischek, 1830, Conjuntos 23, 33, 43, 93, 101, 103, 111, 113, 121, 122, 131 e 141 - São Paulo/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda do imóvel em referência, para fins de aquisição de ativos através de fundo imobiliário, oferta CVM 400.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 61 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para a SDI Properties – Fundo de Investimento Imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

Das propriedades em estudo: tratam-se de Conjuntos 23, 33, 43, 93, 101, 103, 111, 113, 121, 122, 131 e 141 do Condomínio Ed. São Luiz, Escritório (andar) localizado na Av. Presidente Juscelino Kubischek, 1830 Juscelino Kubischek, São Paulo/SP.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Rua Hungria, 320 - 6º Andar Cj 62.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 3 de julho de 2019, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ
Área: 9.632,62 m² - Privativa / 11.299,36 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 142.308.000,00 (Cento e Quarenta e Dois Milhões, Trezentos e Oito Mil Reais)	R$ 14.773,57 (privativo) R$ 12.594,34 (BOMA)
Valor de mercado para locação	R$ 919.000,00 (Novecentos e Dezenove Mil Reais)	R$ 95,39 (privativo) R$ 81,32 (BOMA)

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho; e
- O imóvel avaliando encontra-se totalmente ocupado, com contratos de locação assinados. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições dos contratos de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contratos sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Rua Hungria, 320 - 6º Andar Cj 62.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Lucas Conte
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste de 12 conjuntos situados em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (andar)
Nome da propriedade	Condomínio Ed. São Luiz
Endereço	Av. Presidente Juscelino Kubischek - 1830, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	03/07/2019
Data do valor	03/07/2019
Data da inspeção	03/06/2019
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Aquisição de ativos através de Fundo Imobiliário, oferta CVM 400
Metodologias	Capitalização da Renda Por Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-19-66032-900230

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ	
Número de contribuinte	299.019.0136-5 / 299.019.0137-3 / 299.019.0138-1 / 299.019.0143-8 / 299.019.0114-4 / 299.019.0144-6 / 229.019.0115-2 / 299.019.0145-4 / 299.019.0116-0 / 299.019.0131-4 / 299.019.0117-9 / 299.019.0118-7
Proprietário	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil
Matrícula	Registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 98.817 / 98.818 / 98.819 / 98.821 / 98.224 / 98.822 / 98.225 / 98.823 / 98.226 / 98.767 / 98.227 / 98.228
Contrato de locação	Contratos de locação com locatários Sertrading (BR) LTDA / Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. / Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. / Eucatex S.A. Indústria e Comércio / Sertrading S.A. / Rede D'or São Luiz S/A / Rede D'or São Luiz S/A / Rede D'or São Luiz S/A / Banco BMG S.A. / Banco BMG S.A. / Banco BMG S.A. / GPS Planejamento Financeiro LTDA.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	12 conjuntos situados em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (andar)		
Área bruta total	15.595,50 m²	Área total de APP	0,00 m²
Área excedente (m²)	0,00 m²	Área útil de terreno (m²)	15.595,50 m²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	120,00m	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	4,00		

CONSTRUÇÕES

CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ

Tipo de Imóvel	Escritório (andar)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	183,00
Coeficiente de estacionamento	52,64/ m² privativo
Área Privativa (m²)	9.632,62
Área BOMA (m²)	11.299,36

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Privativa	9.632,62	Matrícula
BOMA	11.299,36	Contrato de locação

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Mista - (ZM)
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região do Itaim, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por edifícios corporativos em sua maioria voltados para multi-ocupantes;
- A região do Itaim apresenta boa visibilidade para investimentos principalmente para os imóveis localizados nas Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Presidente Juscelino Kubitschek.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário de São Paulo encontra-se em estabilização, com expectativa de melhora, porém, se não houver uma retomada mais consistente da economia a liquidez do imóvel pode ser prejudicada.

CONCLUSÃO DE VALORES

CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ

Área: 9.632,62 m² - Privativa / 11.299,36 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 142.308.000,00 (Cento e Quarenta e Dois Milhões, Trezentos e Oito Mil Reais)	R$ 14.773,57 (privativo) R$ 12.594,34 (BOMA)
Valor de mercado para locação	R$ 919.000,00 (Novecentos e Dezenove Mil Reais)	R$ 95,39 (privativo) R$ 81,32 (BOMA)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Mapa e fotos da propriedade em estudo

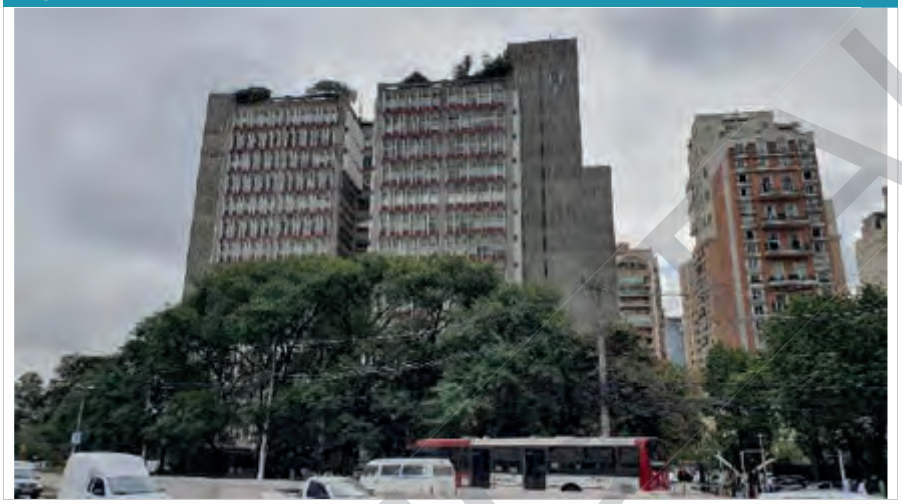
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VIA

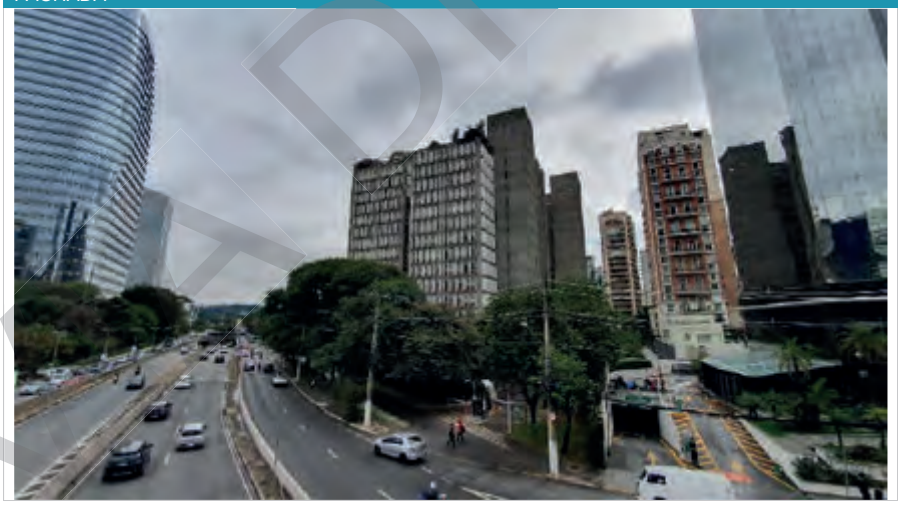
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

PORTA DE ACESSO A PEDESTRES

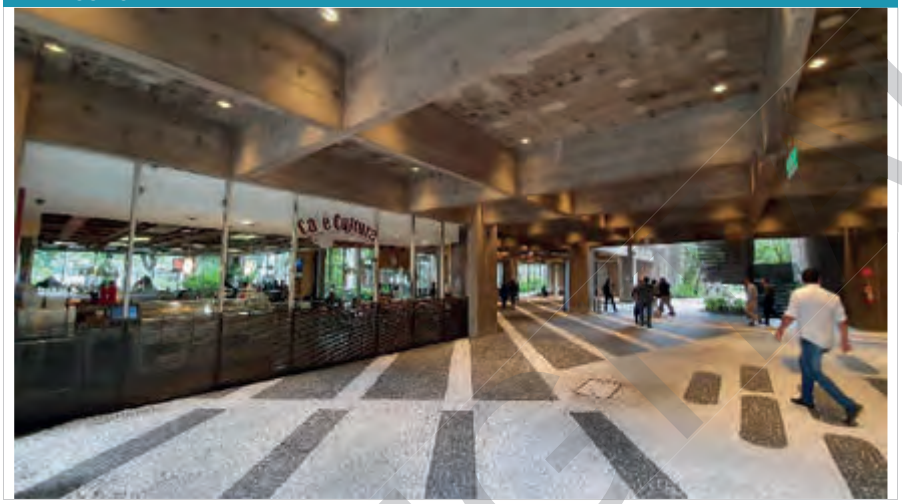
Fonte: Cushman & Wakefield

RECEPÇÃO

Fonte: Cushman & Wakefield

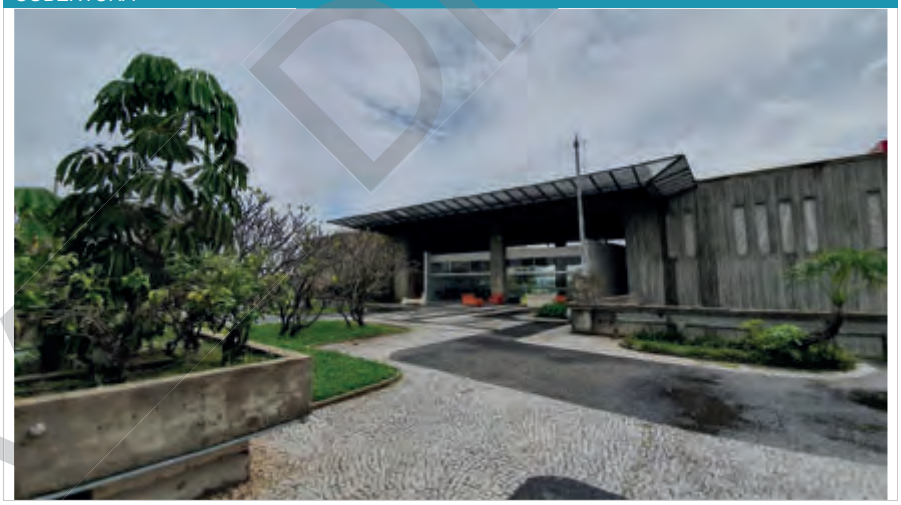
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

ÁREA COMUM



Fonte: Cushman & Wakefield

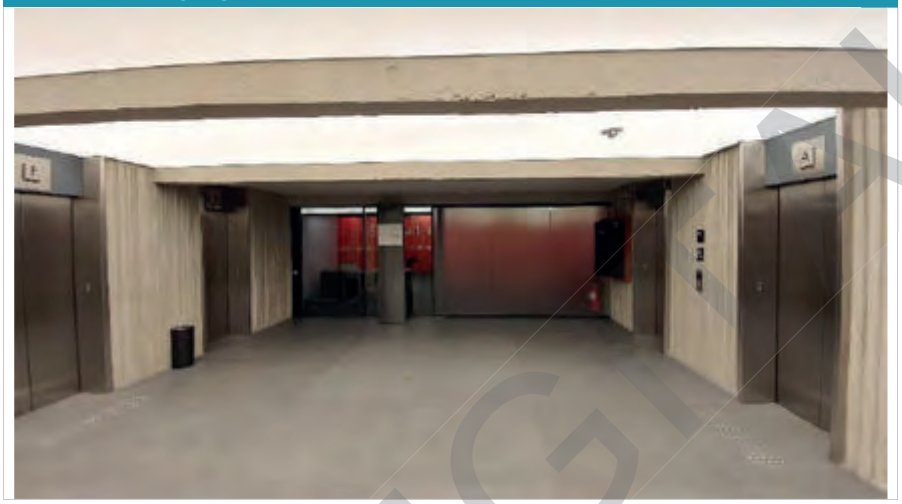
COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

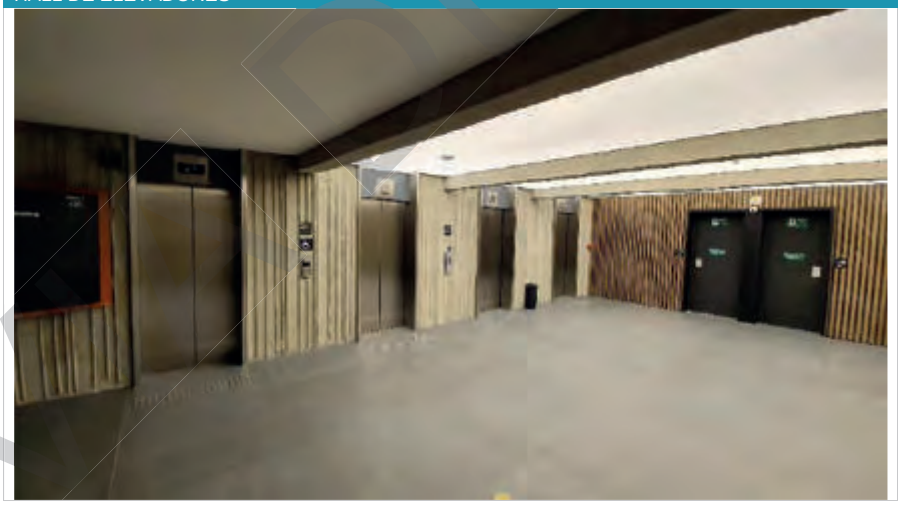
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

HALL DE ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

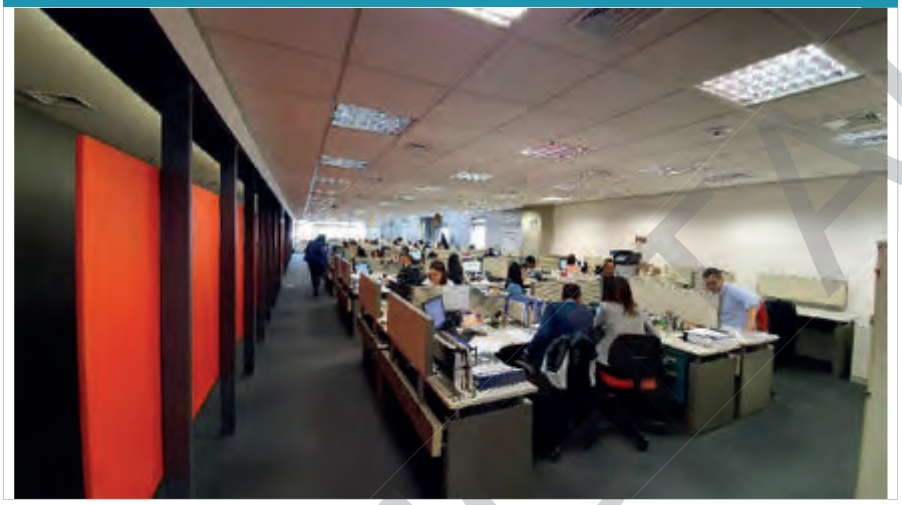
HALL DE ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

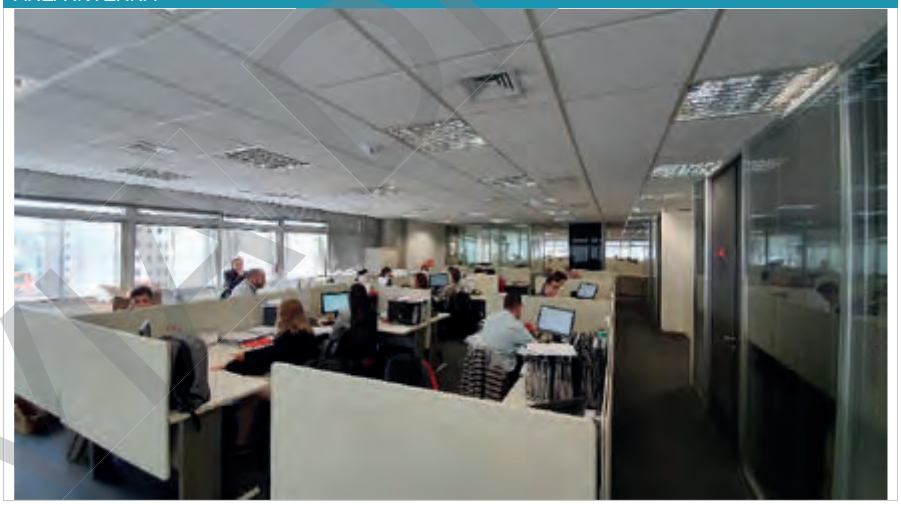
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

ÁREA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA INTERNA

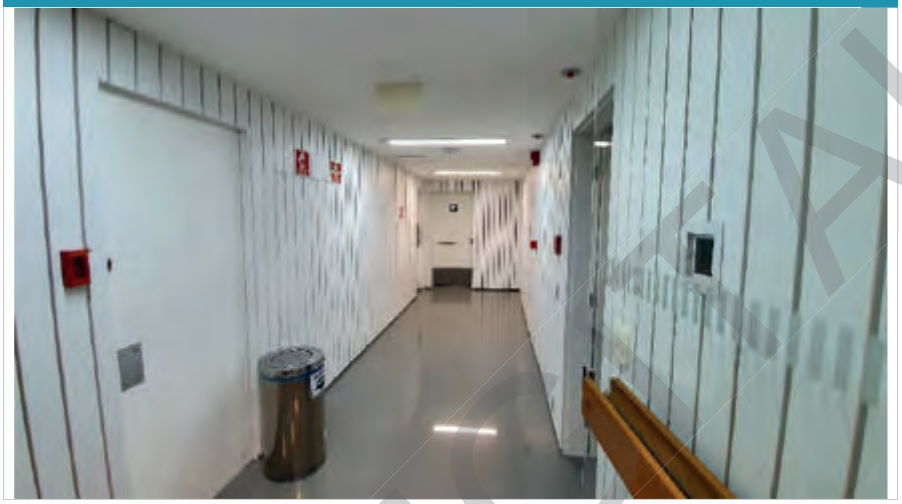


Fonte: Cushman & Wakefield

MEDICAL

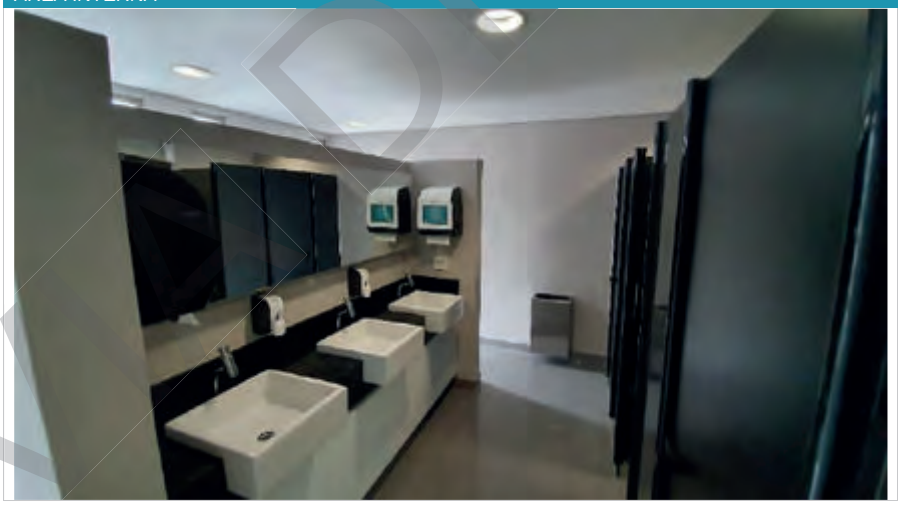
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

ÁREA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA INTERNA

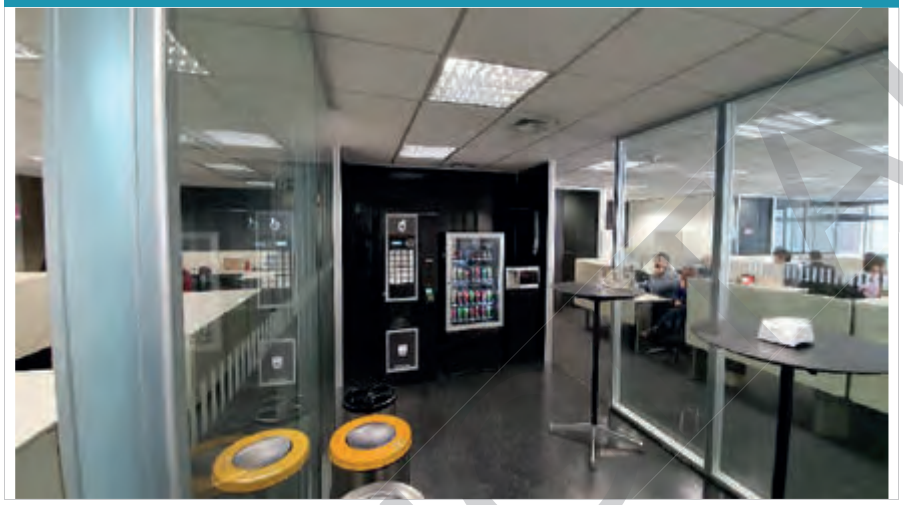


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

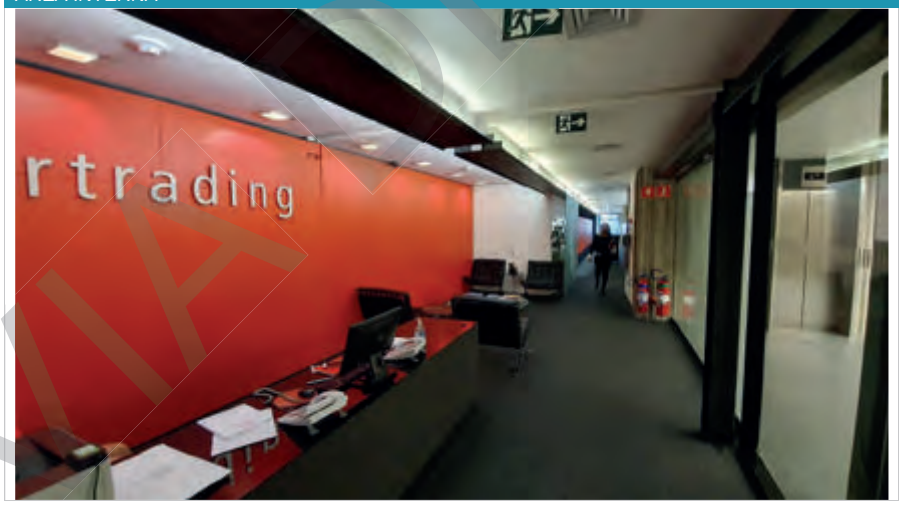
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

ÁREA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA INTERNA

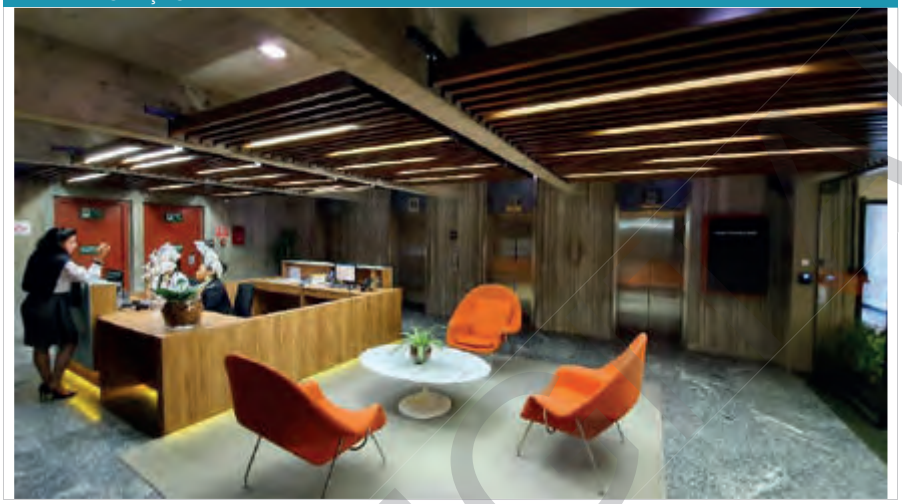


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

HALL - RECEPÇÃO



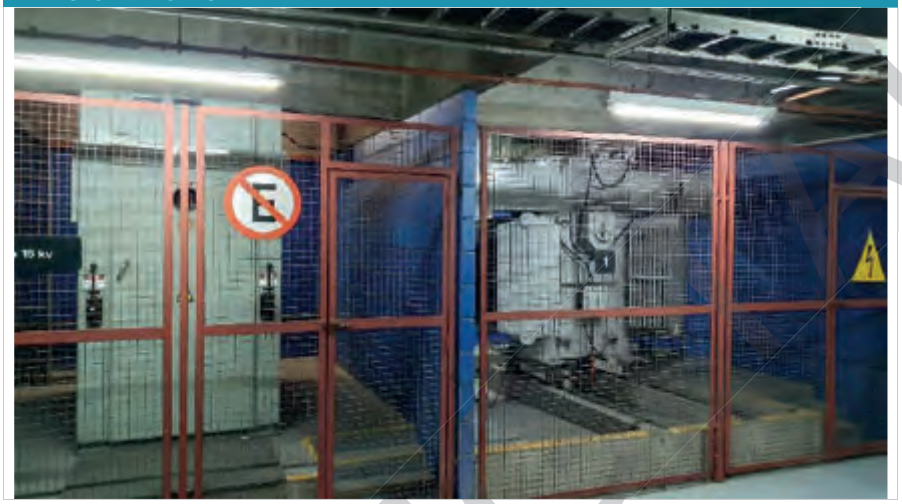
Fonte: Cushman & Wakefield

GERADORES

Fonte: Cushman & Wakefield

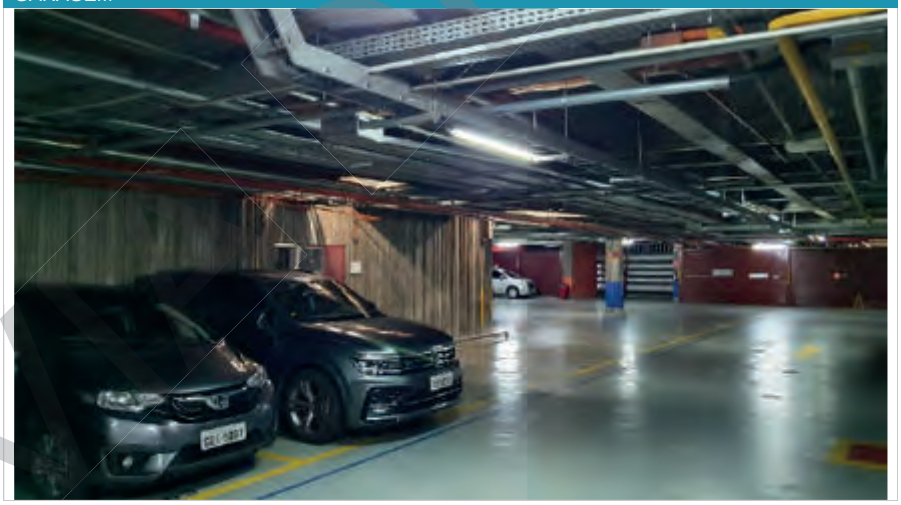
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

TRANSFORMADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

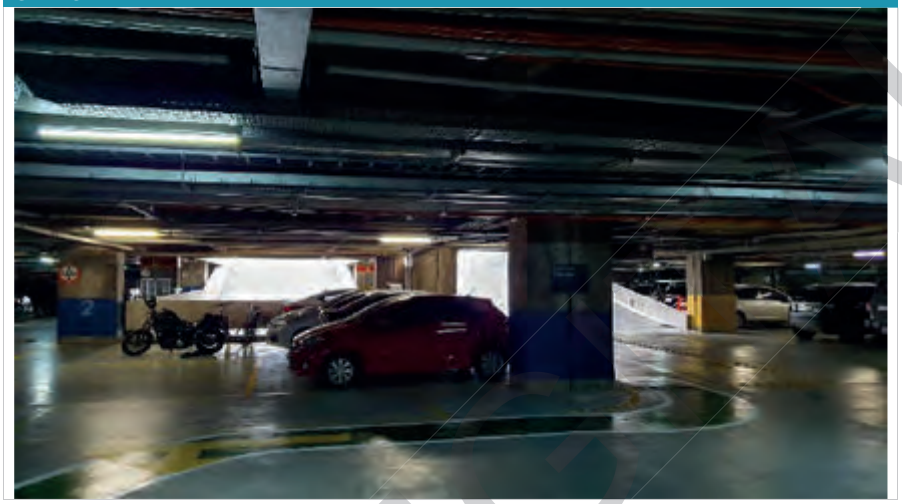
GARAGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

GARAGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

SISTEMA DE AR CONDICIONADO

Fonte: Cushman & Wakefield

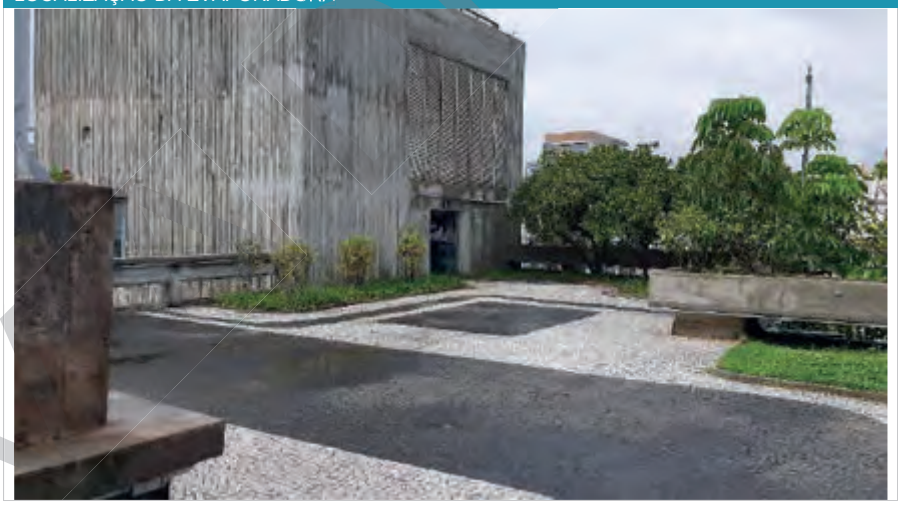
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

SISTEMA DE AR CONDICIONADO

Fonte: Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DA EVAPORADORA



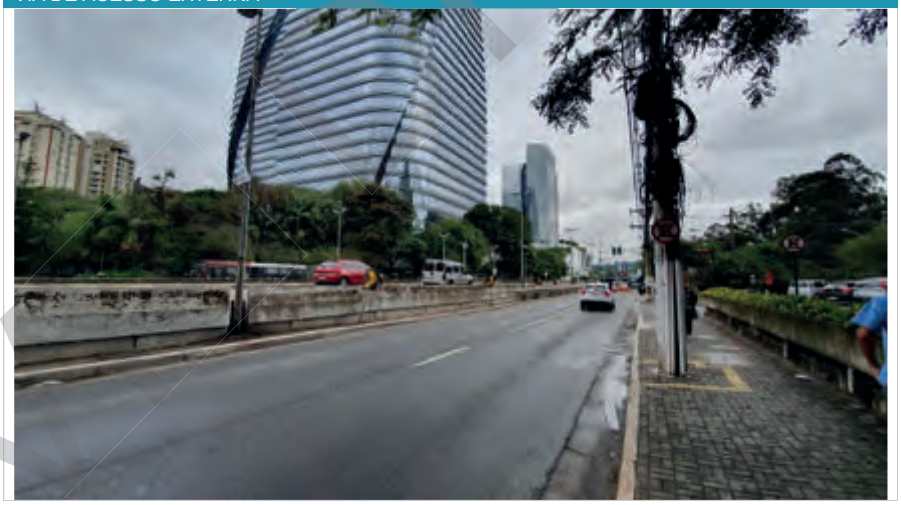
Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

VIA DE ACESSO EXTERNA

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO EXTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL ORIGINAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

VIA DE ACESSO INTERNA

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO INTERNA

Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VII
ÍNDICE XXI
INTRODUÇÃO 1
OBJETO(S) 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL 3
ANÁLISE REGIONAL 5
INTRODUÇÃO 5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 12
ASPECTOS GERAIS 12
A CIRCUNVIZINHANÇA 12
ACESSO 13
MERCADO DE ESCRITÓRIOS 14
INTRODUÇÃO 14
AMOSTRA PESQUISADA – IMÓVEIS PRONTOS 16
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 28
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 28
QUADRO DE ÁREAS 33
ZONEAMENTO 34
CONCLUSÃO 35
AVALIAÇÃO 36
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 36
METODOLOGIA 36

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 40
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 46
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 47
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 56
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 57
PREMISSAS E "DISCLAIMERS" 58
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 61
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... B

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Introdução

Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (andar) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubischek, 1830, Conjuntos 23, 33, 43, 93, 101, 103, 111, 113, 121, 122, 131 e 141, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda e valor de mercado para locação dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos através de fundo imobiliário, oferta CVM 400.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante SDI Properties – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 3 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 3 de junho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho; e
- O imóvel avaliando encontra-se totalmente ocupado, com contratos de locação assinados. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições dos contratos de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contratos sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

As propriedades em estudo denominam-se Condomínio Ed. São Luiz e estão situadas na Av. Presidente Juscelino Kubischek - 1830, Juscelino Kubischek - São Paulo/SP.

As propriedades em estudo localizam-se na Região do Itaim Bibi, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e regiões residenciais. Podemos destacar como principais pontos o Parque do Povo e Shopping JK Iguatemi.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 350,0 m do Parque do Povo;
- 550,00 m da Marginal Pinheiros;
- 1,0 Km da Estação Cidade Jardins;
- 1,1 Km da Estação Vila Olímpia;
- 2,6 Km do Shopping Iguatemi; e
- 3,4 Km do Shopping Cidade Jardim.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA	
	CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ
Número do registro	98.817 / 98.818 / 98.819 / 98.821 / 98.224 / 98.822 / 98.225 / 98.823 / 98.226 / 98.767 / 98.227 / 98.228
Cartório	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	26/07/2017
Endereço do imóvel	Condomínio Edifício São Luiz, Av. Presidente Juscelino Jubitschek 1830
Proprietário	Gessem Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.
Área construída (m²)	12.403,22

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

IPTU

	CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ
Número de contribuinte	299.019.0136-5 / 299.019.0137-3 / 299.019.0138-1 / 299.019.0143-8 / 299.019.0114-4 / 299.019.0144-6 / 229.019.0115-2 / 299.019.0145-4 / 299.019.0116-0 / 299.019.0131-4 / 299.019.0117-9 / 299.019.0118-7
Prefeitura	São Paulo
Ano base do documento em referência	2019
Proprietário	Caixa de Previdência dos Funcs do Banco do Bra
Endereço do imóvel	Av. Pres Juscelino Kubitschek, 1830
Área construída (m²)	12.427,00
Área total de terreno (m²)	15.596,00
Valor do imposto a pagar (R$)	881.222,33

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

	ED. SÃO LUIZ
Outros documentos recebidos	Contratos de locação serão informados nas premissas do Fluxo de Caixa Descontado.

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

	CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ
Outros documentos recebidos	Fluxo de recebíveis

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

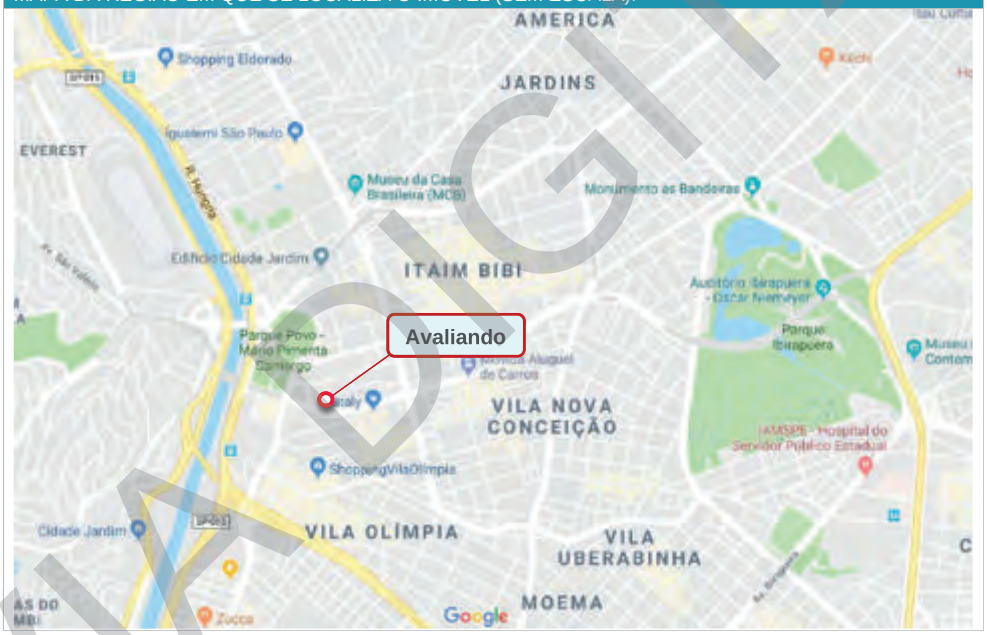
OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Posição atual

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região do Itaim Bibi.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Cenário Econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

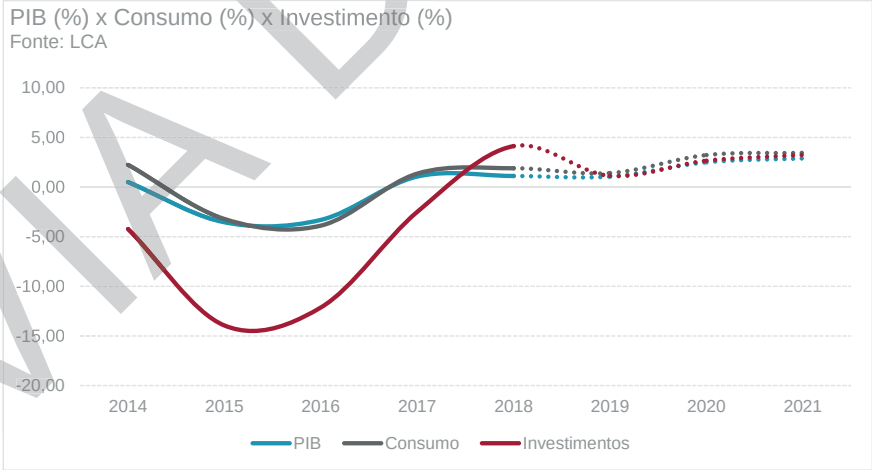
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

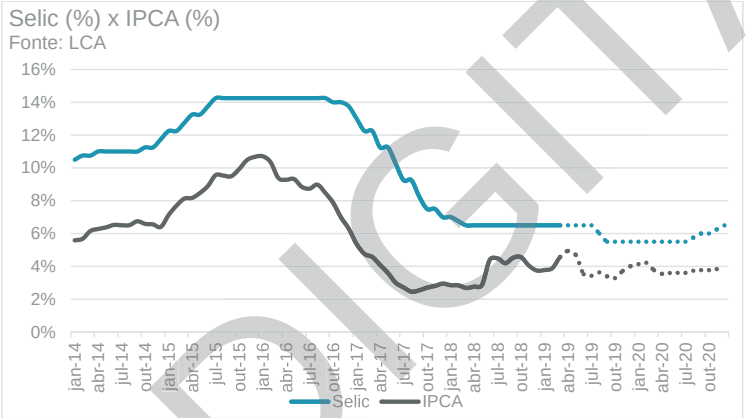
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

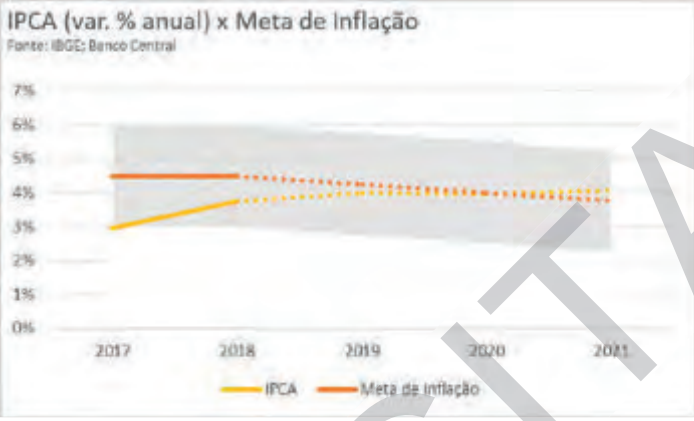
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

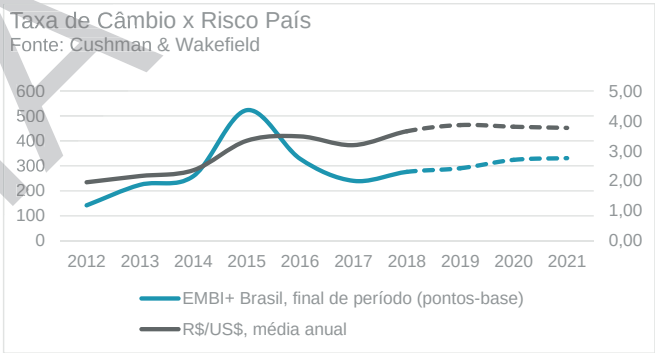


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

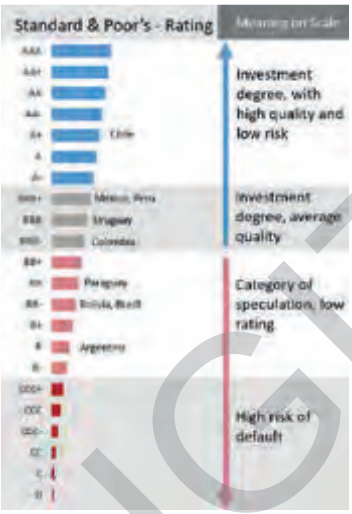
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.



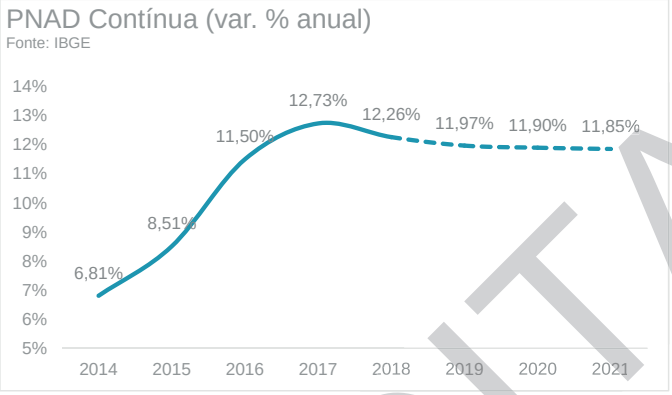
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

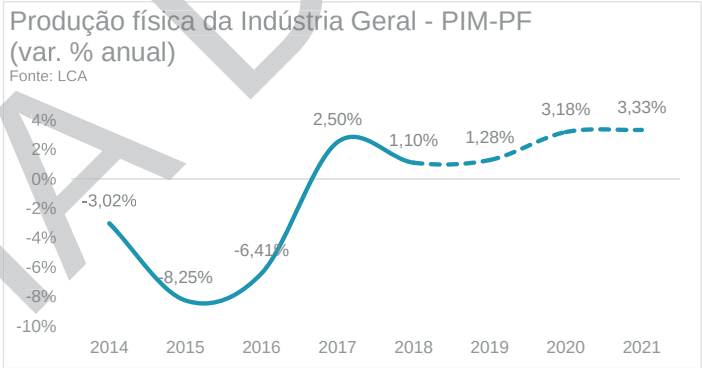
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

Brazil Economy	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Real GDP, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Unemployment Rate, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Brazil Employment, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Office-using Employment, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Retail Volume, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Industrial Production, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
CPI Inflation, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M Inflation, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
Interest Rate, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (end of period)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brazil (end of period)	259	523	328	240	276	290	324	331

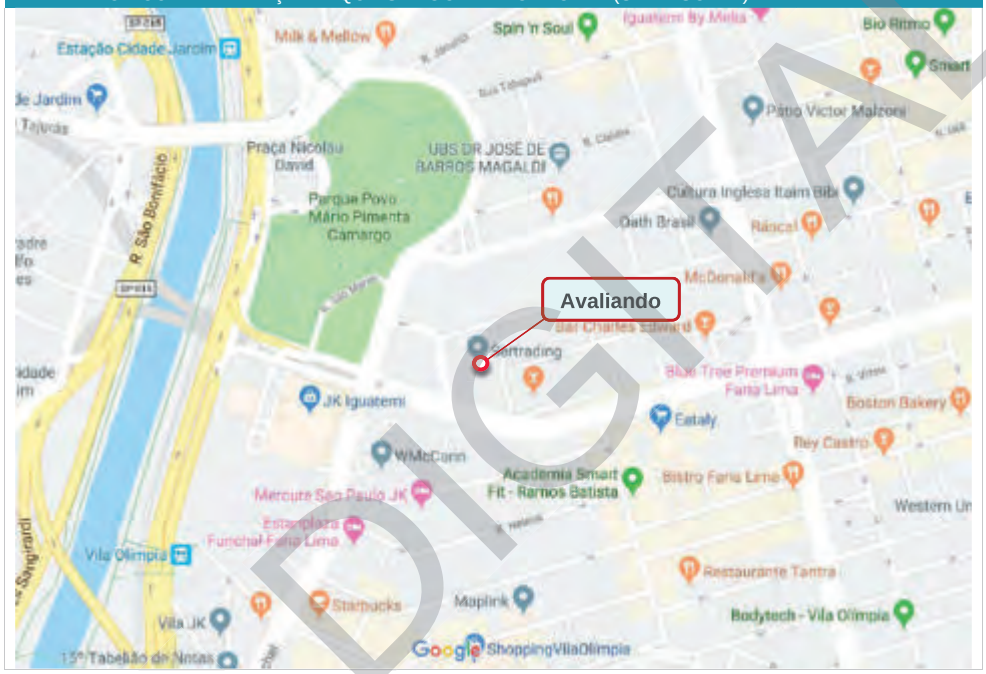
Este relatório foi elaborado com dados fornecidos pela LCA Consultoria em parceria com a Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Itaim Bibi, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. O Itaim Bibi é cercado pelas regiões da Vila Olímpia, Vila Nova Conceição, Cidade Monções e Brooklin.

A circunvizinhança

A propriedade em estudo localiza-se no Itaim Bibi, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e regiões residenciais. Podemos destacar como principais pontos o Parque do Povo e Shopping JK Iguatemi.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através da Marginal Pinheiros, das avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Brigadeiro Faria Lima.

O imóvel tem localização próxima à Marginal do Rio Pinheiros, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Podemos citar também que próximo ao avaliando estão localizadas as estações da CPTM Cidade Jardim e Vila Olímpia, pertencente à linha 9 - Esmeralda. O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 7,3 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 14 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localiza-se no Municípios de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 35 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 44 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Mercado de Escritórios

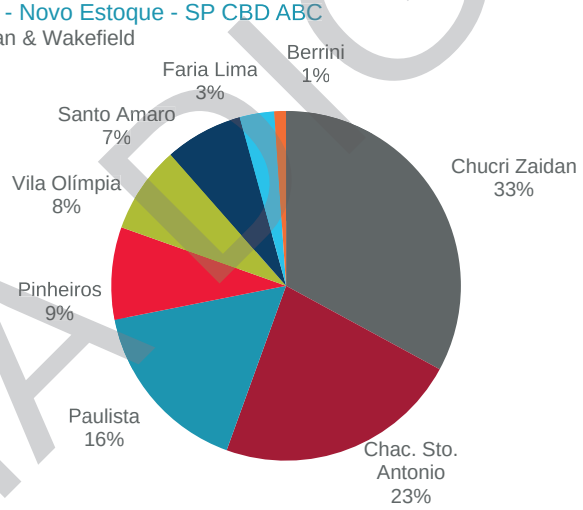
Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São cerca de 15,3 milhões de m² construídos em São Paulo e 7 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,9 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios) respectivamente.

Com o menor volume de novas entregas do ano e resultado positivo da absorção líquida, a taxa de vacância das regiões CBD de São Paulo no 4º trimestre de 2018, considerando empreendimentos de todas as classes, fechou o período em 19,6%, uma baixa de aproximadamente 0,5 p.p. em comparação ao trimestre anterior, menor vacância para a região desde o final de 2015.

As regiões que mais contribuíram com o incremento de estoque foram a Chucri Zaidan (33%) e Chácara Santo Antônio (23%). No ano de 2019, esperamos a entrada de cerca de 98 mil m² no mercado CBD de SP para as classes ABC.

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC
Fonte: Cushman & Wakefield

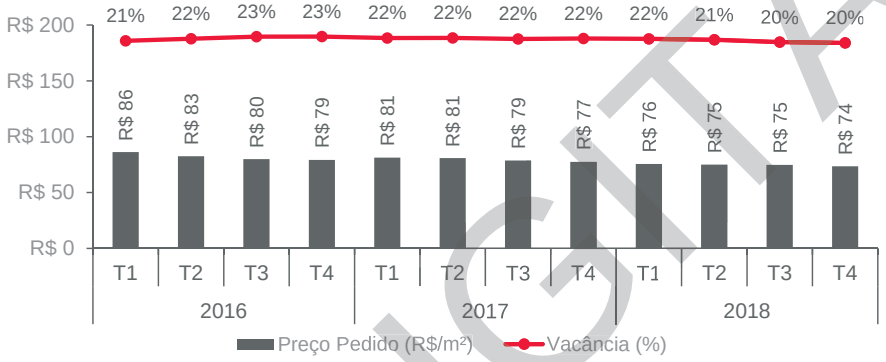


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC
Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância apresente queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que com um crescimento na demanda por espaços em um momento econômico-político mais estável, preços deverão voltar a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos quatro ou cinco anos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Amostra Pesquisada – Imóveis Prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.192 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.671.887,4		1.671.887,4	11,0%
Chucri Zaidan	1.002.185,5		1.002.185,5	6,6%
Berrini	919.194,2		919.194,2	6,0%
Pinheiros	913.271,4		913.271,4	6,0%
Faria Lima	907.971,8		907.971,8	6,0%
Vila Olímpia	821.420,5		821.420,5	5,4%
Itaim	612.323,4		612.323,4	4,0%
Chac. Sto. Antonio	573.348,7		573.348,7	3,8%
Marginal Pinheiros	556.305,9		556.305,9	3,7%
JK	492.660,1		492.660,1	3,2%
Santo Amaro	275.514,6		275.514,6	1,8%
Centro		2615.158,5	2.615.158,5	17,2%
Alphaville		1.160.558,2	1.160.558,2	7,6%
Barra Funda		835.208,9	835.208,9	5,5%
Jardins		477.424,0	477.424,0	3,1%
Paraíso-Vl Mariana		444.116,7	444.116,7	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tiete		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		150.773,2	150.773,2	1,0%
Total	8.746.083,6	6.475.157,0	15.221.240,6	100,0%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Market – JK

A Juscelino Kubitschek é uma das mais importantes regiões da cidade, conectando a Marginal Pinheiros ao Itaim Bibi. Essa grande via ainda é próxima à confluências de importantes avenidas, como a Santo Amaro, Nove de Julho, Faria Lima e oferece acesso à avenida 23 de Maio.

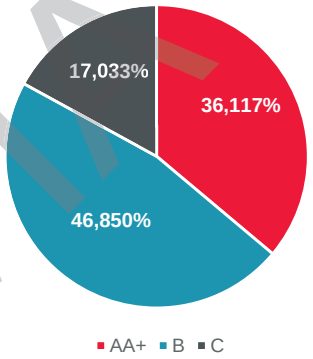
Inaugurada em 1976, a avenida abrigava poucas casas modestas e uma favela. À partir da década de 80, lojas, restaurantes, lanchonetes e sedes de empresas se instalaram na região. O franco crescimento se deu com a instalação de uma grande loja Mappin e uma lanchonete da rede McDonald's. Desde essa época, a região passou a concentrar casas noturnas, bares, tornando-se assim uma importante ligação entre dois bairros que se desenvolviam rapidamente – Itaim Bibi e Vila Olímpia.

Essa via de acesso conta com serviços diversificados: desde lojas de alto padrão, tanto no Shopping JK Iguatemi, quanto em algumas de suas ruas transversais, até restaurantes e bares que visam atender o público volante da região. Essa avenida conta com empreendimentos de alto padrão, como as recém lançadas São Paulo Corporate Towers e os edifícios WTorre JK. Grandes empresas nacionais e internacionais aqui estão instaladas, como, por exemplo o Banco Santander, a Johnson & Johnson, Embraer e E&Y.

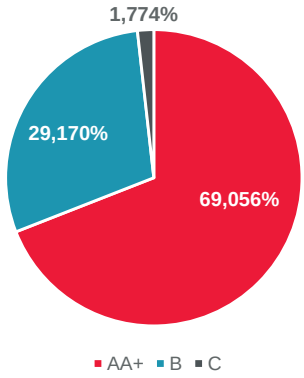
Estoque

No gráfico a seguir, observamos que atualmente, 29,2% do estoque da região JK é classificado como Classe B e de 69,1% como Classe AA+, enquanto a Classe C representa somente 1,8%. Isso sinaliza uma grande participação de empreendimentos de alto padrão na região.

Estoque por Classe - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque por Classe - JK
Fonte: Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

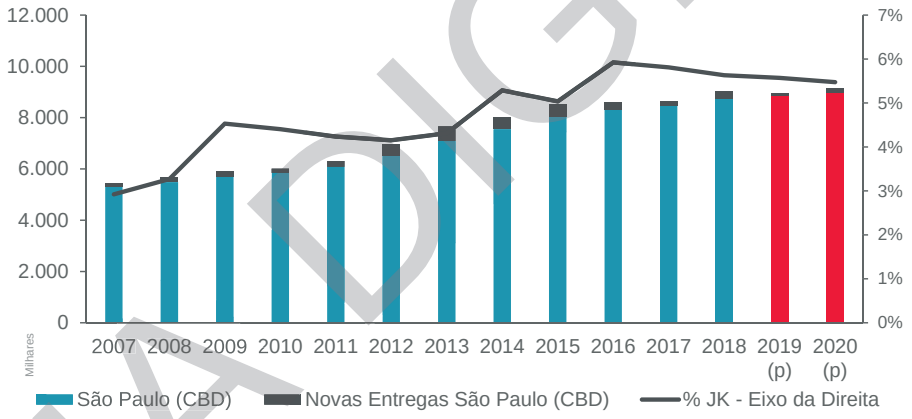
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Atualmente, a área em cada Classe na região JK é a seguinte:

Classe	Área Total em m²
AA+	340.212,00
B	143.710,10
C	8.738,00
Total	**492.660,10**

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região JK em relação ao total.

Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x JK
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que entre 2012 e 2016, o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

VIA DIGITAL

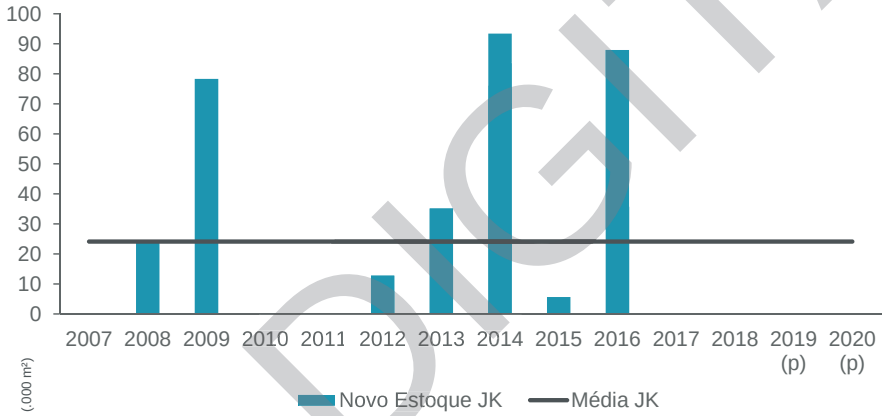
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Ao analisar a participação da região JK dentro do setor, nota-se que a região apresentava seu market share, perto de 3% em 2008. Após esse período, a região vem aumentando sua participação de mercado gradualmente, com algumas oscilações. O ápice até o momento ocorreu no ano de 2016, quando o percentual atingiu 5,9%. A projeção para 2019 é que a região mantenha o market share de 2018, chegando a 5,6%, e sofrendo uma pequena redução nos anos seguintes.

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região JK:

Novo Estoque por Ano - JK
Fonte: Cushman & Wakefield



Levando em consideração o mercado da região JK, podemos perceber que as grandes entregas estão concentradas em alguns anos, como em 2014 e 2016, com 93,4 mil m² e 88 mil m², entregues, respectivamente. É interessante apontar que devido a saturação da região e os altos preços praticados, é comum ficar alguns anos sem nenhuma entrega de novos empreendimentos.

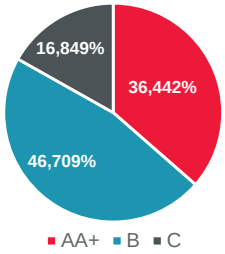
É esperado, para os próximos anos, que o cenário citado acima se mantenha, por não ter previsão de novas entregas, visto que nessa região existe uma aglomeração muito grande de empreendimentos, sem oportunidades para novos projetos.

VIA DIGITAL

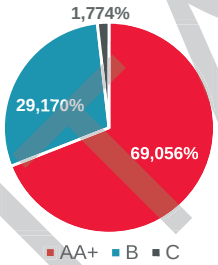
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo e JK, ao final de 2019, serão as seguintes:

Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2019)
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - JK (2019)
Fonte: Cushman & Wakefield



Devido à saturação da região JK, não há previsão de novas entregas em 2019. Com isso, as participações das classes não sofrerão alterações a efeito de correção de classificação. Podemos notar que, diferente de São Paulo onde a classe B ainda permanece sendo a maior em quantidade, na região JK a classe AA+ assume esse posto, com um total de 69,1%. A classe B apresenta o segundo maior volume de empreendimentos, com 29,2%, e a classe C apenas 1,8%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	275.514,6	133.717,6	48,5%
Chac. Sto. Antonio	573.348,8	249.379,3	43,5%
Marginal Pinheiros	556.305,9	197.285,9	35,5%
Chucri Zaidan	1.002.185,5	249.022,8	24,8%
Berrini	919.194,2	211.199,7	23,0%
Pinheiros	913.271,4	135.729,2	14,9%
Vila Olímpia	821.420,5	107.589,1	13,1%
Paulista	1.671.887,4	208.614,2	12,5%
Faria Lima	907.971,8	109.760,0	12,1%
JK	**492.660,1**	**51.522,7**	**10,5%**
Itaim	612.323,5	59.691,6	9,7%
Total	8.746.083,6	1.713.512,0	19,6%

A tabela mostra também que a taxa de vacância geral do mercado encontra-se em 19,6%, inferior à vacância da região JK (10,5%).

Flight to Quality / Flight to Price

O movimento de busca por espaços de melhor qualidade a preços mais atrativos, conhecidos por "flight-to-quality" e "flight-to-price", (inclusive benefícios adicionais como carências mais extensas, descontos no valor do aluguel e concessão de cash allowance) foi muito forte no biênio 2015 - 2016. A partir de 2018, com a melhora nas perspectivas do cenário político e econômico, essas concessões foram se tornando mais escassas, principalmente à medida que a taxa de vacância foi se reduzindo.

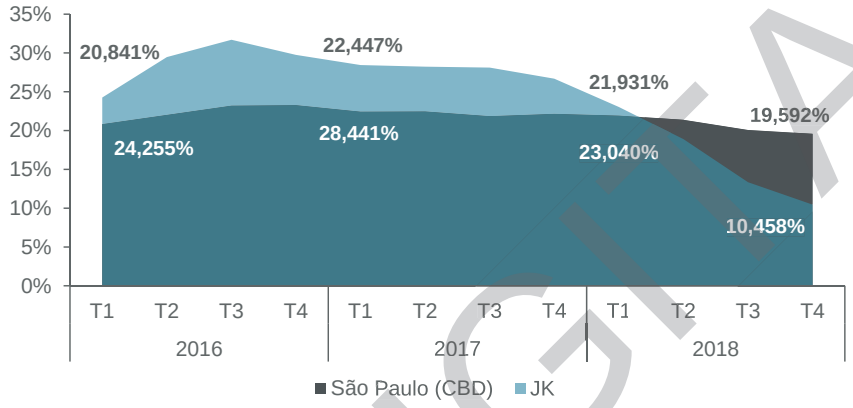
Devido à sua taxa e vacância expressiva, a região da JK parece ter sido afetada por esse movimento, o que pode ser verificado no comportamento dos preços pedidos de locação (analisado posteriormente).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

O gráfico a seguir mostra uma comparação da evolução da vacância nas regiões CBD e na região JK:

Vacância São Paulo - CBD x JK (Todas as Classes)
Fonte: Cushman & Wakefield



No gráfico acima, observa-se que o crescimento da taxa de vacância da região JK esteve acima do mercado de São Paulo, até o segundo trimestre de 2018, quando a taxa de vacância da região foi 18,9% e a de São Paulo 21,4%. Desde então, a taxa do JK apresenta redução, devido ao alto volume de absorção líquida e pela falta de novas entregas. Como o cenário não deve mudar, a taxa de vacância do JK deve ser pressionada para baixo.

VIA DIGITAL

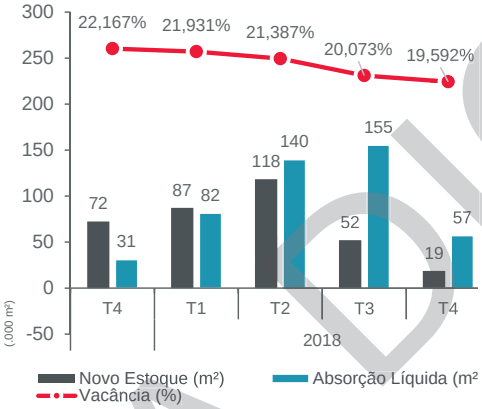
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Absorção Líquida

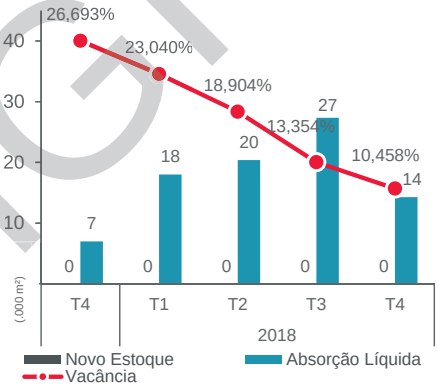
A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, como é a situação atual de São Paulo, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

Mesmo assim, independentemente do mercado ter obedecido ao seu ritmo de absorção tradicional, houve claramente uma distorção no ritmo de entregas (além da média), o que impactou na taxa de vacância. Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e JK:

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP
Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) - JK
Fonte: Cushman & Wakefield



Levando em consideração o período analisado, nota-se que a taxa de absorção líquida apresentou aumento crescente até o terceiro trimestre de 2018, quando declinou de 155 mil m² para 57 mil m². O bom resultado da absorção líquida fez com que a taxa de vacância seguisse um ritmo de queda nesse último ano, terminando em 19,6%. Já a quantidade de novo estoque da cidade de São Paulo, apresentou crescimento até atingir seu ápice no final do primeiro semestre de 2018, totalizando 118 mil m². À partir do segundo semestre de 2018, vemos uma redução de novo estoque entregue, terminando o ano com 19 mil m², uma diferença de - 53 mil m² em relação ao mesmo período de 2017.

Já na região do JK, devido à saturação e os altos preços praticados, podemos observar que não houve entrega de novos empreendimentos durante o período analisado. Todavia, o nível de vacância se mantém em queda, saindo de 26,7% para 10,5%, em dezembro de 2018, uma diferença de 16,2 p.p.. A absorção líquida seguiu a tendência da cidade de São Paulo, apresentando crescimento até o 3º trimestre de 2018, com uma redução

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

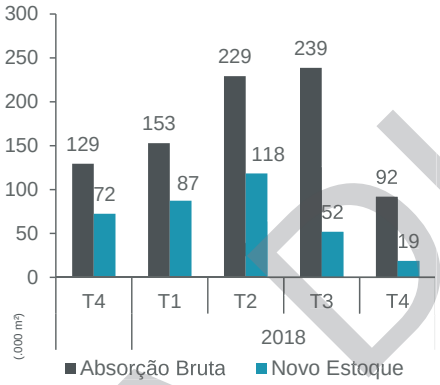
no índice no final ano, mesmo assim, esse resultado significa um aumento de 7 mil m², em relação ao final do ano de 2017.

Absorção Bruta

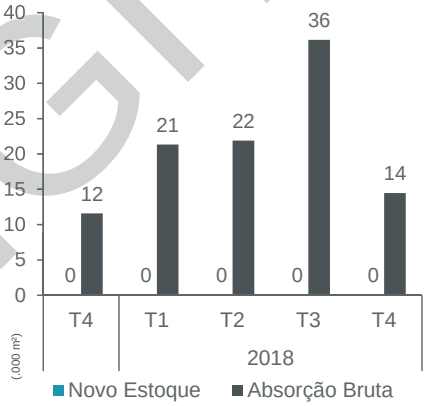
Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, diferentemente da Absorção Líquida (que também considera a saída dos inquilinos), contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é uma tendência claramente identificada, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram os comparativos entre Absorção Bruta e Novo Estoque na cidade de São Paulo (CBD) e a região JK:

Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque -JK
Fonte: Cushman & Wakefield



Observa-se que na região CBD da cidade de São Paulo, a Absorção Bruta apresentou crescimento positivo até atingir seu ápice no terceiro trimestre de 2018, totalizando 239 mil m². Já no final do ano, a absorção bruta atingiu seu menor índice em todo o período analisado, 92 mil m², uma diferença de -37 mil m² em comparação com o mesmo período de 2017.

A região JK, assim como a cidade de São Paulo, apresentou crescimento entre final de 2017 e os primeiros nove meses de 2018, atingindo seu ápice de 36 mil m² absorvidos no terceiro trimestre. No final do ano, a absorção bruta foi de 14 mi m², embora tenha apresentado uma piora, esse resultado ainda é 16,7% maior do que o resultado do final de 2017.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Preços Pedidos

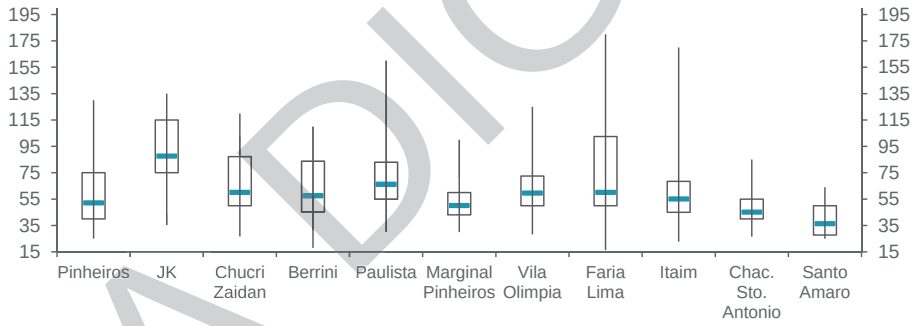
Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 4° trimestre de 2018, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido na ordem de 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade, novamente, reflete a posição favorável aos inquilinos tendo em vista a alta taxa de vacância geral do mercado.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos futuramente um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

O gráfico a seguir mostra a amplitude e a média das ofertas nos edifícios das regiões CBD:

Preço Pedido (R$/m²) por Região - CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Com o auxílio do gráfico acima, podemos fazer uma breve análise dos preços pedidos nas regiões CBD da cidade de São Paulo. Tais valores podem variar de R$ 36 à R$ 88. Entre as mais baratas estão Chácara Santo Antônio e Santo Amaro com preços pedidos abaixo de R$ 50. (R$ 45 e R$ 36, respectivamente).

A região do JK apresenta o valor mais alto pedido, com média de R$ 88, logo em seguida vem a região da Paulista, com média de R$ 66.

VIA DIGITAL

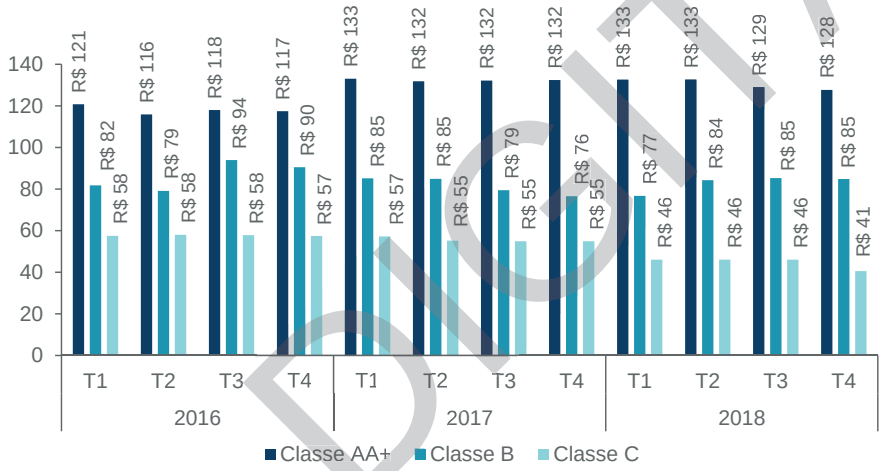
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Aumento no Preço Pedido

Devido às entregas, o Preço Pedido Médio tende a aumentar. Novas disponibilidade em edifícios de qualidade superior tendem a ter preços pedidos mais altos. Dessa forma, a média pode dar a impressão de um mercado em ascensão.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região JK:

Preço Pedido - JK
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico mostra que os valores para edifícios classe AA+ da região sofreram um grande aumento no primeiro trimestre de 2017, se mantendo constante até o segundo trimestre de 2018. A partir do segundo semestre de 2018 os empreendimentos Classe AA+ apresentam uma leve redução de seu preço, alcançando, no final do ano, R$ 127,70, uma redução de 3,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Os empreendimentos da Classe B apresentaram grande oscilação durante o período analisado, estabilizando após o segundo trimestre de 2018. Já os imóveis da Classe C apresentam ritmo de queda no preço pedido durante todo o período analisado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino, cenário visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. A cidade de São Paulo obedece a uma tendência bastante comum entre as capitais brasileiras, com aumento da taxa de vacância devido ao volume de entregas passadas e ao movimento lento de uma possível retomada.

A região da JK possui a segunda menor taxa de vacância, entre as regiões CBD da cidade de São Paulo, com 10,5%, ficando atrás apenas do Itaim. A região também possui o preço médio pedido mais alto, R$ 88,00. Sem oportunidades para novos projetos, não há uma previsão de novo estoque para os próximos anos, é interessante apontar que isso acontece devido a saturação da região e os altos preços praticados, sendo comum ficar alguns anos sem nenhuma entrega de novos empreendimentos.

Em consequência do cenário citado a cima, a taxa de vacância será guiada de acordo com as entradas e saídas nos próximos períodos, e deve ser pressionada para baixo. Por esse motivo, devem haver mudanças no preço pedido.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 15.595,50 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para a via listada abaixo:
  - Avenida Juscelino Kubitschek
- Acesso: Através da Marginal Pinheiros, das avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Brigadeiro Faria Lima. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é muito bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de águas pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - Tv a cabo

VIA DIGITAL

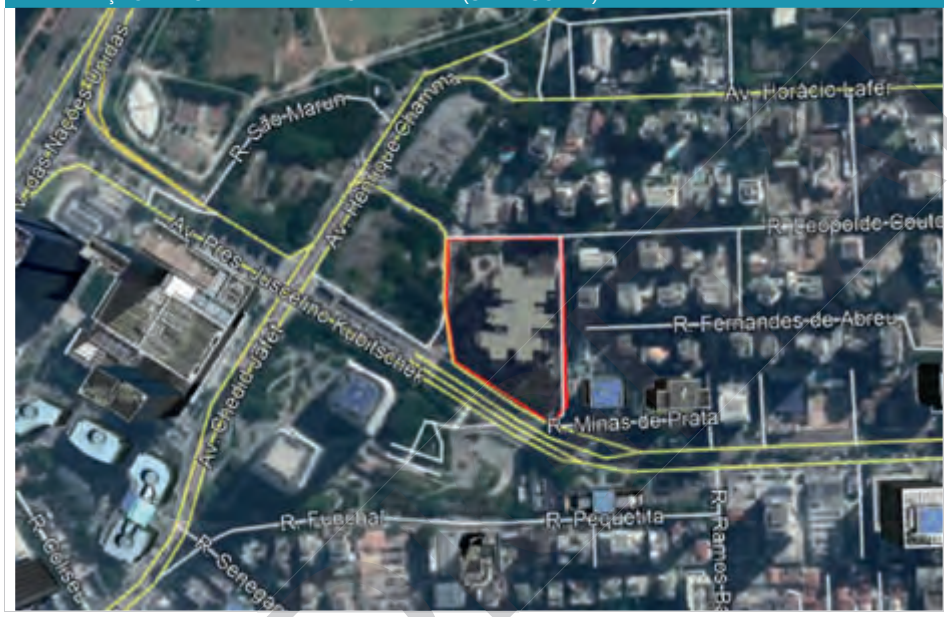
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a 12 conjuntos situados em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.

O edifício São Luiz é classificado como escritório (andar), multiusuário e possui 183 vagas de estacionamento.

CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	1º Subsolo: Estacionamento e salas (administração, manutenção, bombeiro, segurança, etc.).
	Térreo	Pavimento onde localizam-se o acesso ao subsolo, recepção, acesso aos blocos A a D, hall de elevadores e áreas técnicas.
	Pavimento tipo	Pavimentos onde localizam-se as áreas de escritórios.
	Cobertura	Áreas técnicas
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Bloco de Concreto e cortina de vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	7 Elevadores Sociais a cada duas torres. 7 elevadores sociais da marca Atlas Schindler e capacidade de 19 pessoas 1 elevador de serviço da marca Atlas Schindler e capacidade de 19 pessoas	
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: cobertura	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende as áreas comuns	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Iluminação de emergência, alarme geral, hidrantes, extintores e saídas de emergência e porta corta-fogo.	
Segurança Patrimonial	Monitoramento Interno e Externo	
Ano de Construção	1987	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Est. de Conservação	Regular
Idade Aparente	25 anos
Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	35 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Carpete, paviflex, cerâmica, porcelanato, mármore, granito, pastilha, laminado e granilite
Paredes	Massa e pintura
Forros	Gesso e forro termo/acústico

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa total da matrícula e área BOMA do quadro de áreas recebido, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Condomínio Ed. São Luiz		
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)
23	801,61	939,69
33	801,61	939,69
43	801,61	939,69
93	801,61	939,69
101	805,22	945,46
103	801,61	939,69
111	805,22	945,46
113	801,61	939,69
121	805,22	945,46
122	801,61	939,69
131	805,22	945,46
141	800,47	939,69
Total	9.632,62	11.299,36

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS - RESUMIDO		
CONSTRUÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)
Condomínio Ed. São Luiz	9.632,62	11.299,36
TOTAL	9.632,62	11.299,36

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: As áreas foram extraídas da matrícula e quadro de áreas, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

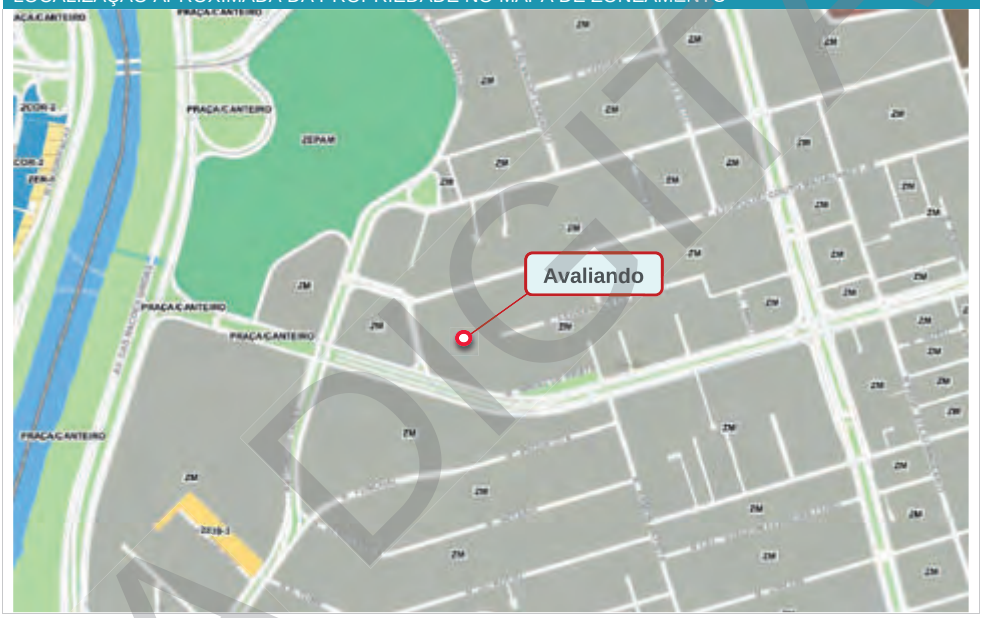
DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Mista - (ZM), conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura do município de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Zona Mista - (ZM)

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Mista - (ZM)

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 2,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo está em conformidade.

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. "(NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. " (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. " (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. " (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para locação.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da JK.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS	Cond. São Luiz	
Data de Início do Fluxo:	Julho-19	
Data Final do Fluxo:	Junho-29	
Período do Fluxo:	10	anos
Inflação projetada	1º ano 4,25% 2º ano 4,00% a partir do 3º ano 3,75%	
Crescimento Real nas Receitas para aluguel de mercado, acrescidos de inflação:	1º ano 8,94% 2º ano 8,78% 3º ano 8,63% 4º ano 8,73% 5º ano 8,83% a partir do 6º ano 6,19%	Considerado para o valor de mercado para locação
Encremento no valor aluguel dos contratos, acrescidos de inflação:	1º ano 5,29% 2º ano 5,04% a partir do 3º ano 4,79%	
Crescimento Real nas Despesas:	Não considerada	ao ano
PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS		
Contrato:	Típico	
Comissão de Locação:	-	Não aplicável – 100% locado
Absorção – Vagos:	-	Não aplicável – 100% locado
Carência – Vagos:	-	Não aplicável – 100% locado
Valor de Locação – Conjuntos Vagos (Mercado):	-	Não aplicável – 100% locado

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Rent Roll

Conjunto	Locatário	Área Privativa total (m²)	Área BOMA total (m²)	Início	Término	Aluguel (R$/m² BOMA)	Aluguel revisional (R$/m² BOMA)
23	Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A.	801,61	939,69	08/2012	08/2022	66,31	Set/19 R$ 81,28
33	Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A.	801,61	939,69	09/2012	08/2022	81,28	Set/19 R$ 81,28
43, 93 e 113	Rede D'or São Luiz S/A	2.404,83	2.819,07	06/2018	06/2023	70,19	Mai/21 R$ 88,55
101, 131 e 141	Banco BMG S.A.	2.410,91	2.830,61	01/2018	12/2027	70,17	Dez/20 R$ 88,55
103	GPS Planejamento Financeiro LTDA	801,61	939,69	03/2007	09/2020	79,81	*
111	Eucatex S.A. Indústria e Comércio	805,22	945,46	09/2015	01/2022	55,04	Fev/20 R$ 81,28
121	Sertrading S.A.	805,22	945,46	09/2018	08/2021	66,11	*
122	Sertrading (BR) LTDA	801,61	939,69	09/2018	08/2021	66,51	*

* renovação a mercado, não foi considerado revisional

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Área BOMA Total (m²)	11.299,36	m²
Rent Roll		
Receita Bruta Potencial 1º mês:	R$ 773.154,00	
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 9.610.194,00	
PIS/COFINS	Não considerado	
Inadimplência:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado		
Valor de mercado para locação (R$/m² BOMA):	R$ 81,32	
Probabilidade de Renovação:	80%	
Aluguel da Renovação:	Ver obs.:	Média entre o último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	3	meses
Carência:	2	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 6,50	p/m² BOMA
Condominio:	R$ 15,45	p/m² BOMA
FRA (% aluguel mensal):	1,50%	
Seguro:	N/A	
Taxa Administração:	N/A	
RECEITAS DIVERSAS		
N/A		

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	12,65%	ao ano, acrescido de inflação
	1,00%	ao mês
Método de Desconto:	mensal	
Taxa de Capitalização	8,00%	ao ano
	0,64%	ao mês
Ano de Capitalização	11º	ano
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%	
Vacância Estabilizada:	5,00%	Aplicada no cálculo da perpetuidade

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

INFLAÇÃO	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
	4,25%	**4,00%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**
Crescimento de Mercado										
Real	4,50%	4,60%	4,70%	4,80%	4,90%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Nominal	**8,94%**	**8,78%**	**8,63%**	**8,73%**	**8,83%**	**6,19%**	**6,19%**	**6,19%**	**6,19%**	**6,19%**
CPI										
Real	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Nominal	**5,29%**	**5,04%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**

TAXA DE DESCONTO ANUAL	
Média da Inflação	3,83%
Taxa de desconto	
Real	8,50%
Nominal	**12,65%**

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para esse tipo de empreendimento de 12,65% ao ano.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	jun-2020	jun-2021	jun-2022	jun-2023	jun-2024	jun-2025	jun-2026	jun-2027	jun-2028	jun-2029	jun-2030
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	9.610.194	10.329.831	11.888.568	12.419.547	13.070.492	13.070.492	13.393.386	14.427.011	16.081.604	17.868.091	17.804.174
Absorção & Volume de Vacância		-88.797	-211.060	-354.136			-123.609	-395.393	-698.638	-444.040	
Carência		-33.299	-107.875	-73.408	-120.796		-49.444	-149.859	-242.121	-152.049	
Receita Base Programada	9.610.194	10.207.735	11.569.634	11.992.002	12.949.696	13.070.492	13.220.334	13.881.759	15.140.845	17.272.002	17.804.174
Crescimento nas Receitas	252.256	719.674	987.344	1.126.662	1.139.322	1.819.972	2.356.356	2.469.478	1.755.358	712.875	1.581.634
Total da Receita de Locação	**9.862.450**	**10.927.409**	**12.556.977**	**13.118.664**	**14.089.018**	**14.890.464**	**15.576.690**	**16.351.237**	**16.896.202**	**17.984.877**	**19.385.808**
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	2.729.980	2.707.969	2.681.885	2.666.698	2.977.607	2.977.607	2.956.972	2.915.447	2.874.176	2.915.701	2.977.607
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	2.729.980	2.707.969	2.681.885	2.666.698	2.977.607	2.977.607	2.956.972	2.915.447	2.874.176	2.915.701	2.977.607
TOTAL DE RECEITAS	**12.592.430**	**13.635.378**	**15.238.862**	**15.785.362**	**17.066.625**	**17.868.071**	**18.533.661**	**19.266.684**	**19.770.378**	**20.900.578**	**22.363.415**
RECEITA BRUTA POTENCIAL	12.592.430	13.635.378	15.238.862	15.785.362	17.066.625	17.868.071	18.533.661	19.266.684	19.770.378	20.900.578	22.363.415
Inadimplência	-98.624	-109.274	-125.570	-131.187	-140.890	-148.905	-155.767	-163.512	-168.962	-179.849	-193.858
Total de Vacância e Inadimplência	**-98.624**	**-109.274**	**-125.570**	**-131.187**	**-140.890**	**-148.905**	**-155.767**	**-163.512**	**-168.962**	**-179.849**	**-193.858**
RECEITA BRUTA EFETIVA	**12.493.806**	**13.526.103**	**15.113.292**	**15.654.176**	**16.925.735**	**17.719.167**	**18.377.894**	**19.103.171**	**19.601.416**	**20.720.729**	**22.169.557**
DESPESAS OPERACIONAIS											
IPTU	881.350	881.350	881.350	881.350	881.350	881.350	881.350	881.350	881.350	881.350	881.350
Condomínio	2.096.257	2.096.257	2.096.257	2.096.257	2.096.257	2.096.257	2.096.257	2.096.257	2.096.257	2.096.257	2.096.257
Total de Despesas Operacionais	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**	**2.977.607**
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	**9.516.198**	**10.548.496**	**12.135.685**	**12.676.568**	**13.948.127**	**14.741.559**	**15.400.287**	**16.125.564**	**16.623.809**	**17.743.121**	**19.191.950**
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação		16.649	53.937	36.704	60.398		24.722	74.929	121.061	76.025	
Total de Custos com Locação		**16.649**	**53.937**	**36.704**	**60.398**		**24.722**	**74.929**	**121.061**	**76.025**	
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	144.153	153.116	173.545	179.880	194.245	196.057	198.305	208.226	227.113	259.080	267.063
Total de Despesas de Capital	**144.153**	**153.116**	**173.545**	**179.880**	**194.245**	**196.057**	**198.305**	**208.226**	**227.113**	**259.080**	**267.063**
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	**144.153**	**169.765**	**227.482**	**216.584**	**254.644**	**196.057**	**223.027**	**283.156**	**348.173**	**335.105**	**267.063**
FLUXO DE CAIXA	**9.372.045**	**10.378.731**	**11.908.203**	**12.459.984**	**13.693.484**	**14.545.502**	**15.177.260**	**15.842.408**	**16.275.636**	**17.408.017**	**18.924.887**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M²)
Área Privativa	9.632,62
Área BOMA	11.299,36

RESULTADOS	
VPL Final	**R$ 142.308.195,00**
VPL por m² de Área Privativa	R$ 14.773,57
VPL por m² de Área BOMA	R$ 12.594,34

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO													
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Condomínio Ed. São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubischek, 1830 Conjuntos 23, 33, 43, 93, 101, 103, 111, 113, 121, 122, 131 e 141, São Paulo / SP - Brasil	Escritório (prédio)	9.632,62	11.304,83	183	Avaliando	-	-	-	jul-19			
COMPARATIVOS													
1	São Paulo Trade Building - Rua Funchal 375, cj. 31 / 32, Itaim Bibi - Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório	365,96	0,00	15	Oferta	40.255,60	110,00		2T19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
2	Condomínio São Luiz IV - Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1830, cj. 94, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP	Escritório	805,22	946,74	15	Oferta	80.472,90	99,94	85,00	2T19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
3	JK Financial Center - Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 510, cj 41 e 42, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP	Escritório	893,34	972,74	30	Oferta	102.137,70	114,33	105,00	2T19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
4	JK Financial Center - Presidente Juscelino Kubitschek 510, cj 11, 12, 31, 32, 131, 132, 141 e 142, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	3.470,78	3.779,26	120	Transação	347.182,12	100,03	91,87	1T19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
5	Plaza JK - Rua Minas de Prata 30, cj 62, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP	Escritório	287,61	0,00	12	Oferta	32.845,06	114,20		2T19	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	0,94 Superior	1,13 Inferior		105,44	105,44
2	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,00 Similar		95,05	95,05
3	0,90	0,94 Superior	0,87 Superior	0,96 Superior	1,20 Inferior		100,50	100,50
4	1,00	0,94 Superior	0,87 Superior	0,95 Superior	1,20 Inferior		96,85	96,85
5	0,90	1,00 Similar	0,83 Superior	0,94 Superior	1,00 Similar		79,10	79,10
						Média	**95,39**	**95,39**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Condomínio Ed. São Luiz

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 107,70

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite superior(30%)	124,00	Limite Superior	102,20
Limite inferior (30%)	66,77	Limite Inferior	88,57
Intervalo proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	14%
		Desvio Padrão	9,93
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,10
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**95,39**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**95,39**
		Valor de Mercado para Locação (R$)	**918.820,24**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Análise das amostras

Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Funchal 375, Itaim Bibi - Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício São Paulo Trade Building, possui 365,96 m² de área privativa e 15 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 110,00 /m² de área privativa.

Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1830, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP, edifício Condomínio São Luiz IV, possui 805,22 m² de área privativa e 15 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 99,94 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 510, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP, edifício JK Financial Center, possui 893,34 m² de área privativa e 30 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 114,33 /m² de área privativa.

Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 510, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP, edifício JK Financial Center, possui 3.470,78 m² de área privativa e 120 vagas de garagem. O preço transacionado para locação da unidade é de R$ 100,03 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Minas de Prata 30, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP, edifício Plaza JK, possui 287,61 m² de área privativa e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 114,20 /m² de área privativa.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 99,94 /m² a R$ 114,33 /m², de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 287,61 m² a 3.470,78 m² de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
	Condomínio Ed. São Luiz
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área privativa)	95,39
Área privativa (m²)	9.632,62
Valor de Mercado para Locação (R$)	**918.820,24**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	81,32
Área privativa (m²)	11.299,36
Valor de Mercado para Locação (R$)	**918.820,24**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis, nas práticas do mercado imobiliário, nas "Premissas e Disclaimers" e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 03 de julho de 2019, em:

CONDOMÍNIO ED. SÃO LUIZ

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 142.308.000,00 (Cento e Quarenta e Dois Milhões, Trezentos e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo 14.773,57
Valor Unitário R$/m² BOMA 12.594,34

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R$ 919.000,00 (Novecentos e Dezenove Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo 95,39
Valor Unitário R$/m² BOMA 81,32

MATRIZ DE SENSIBILIDADE

Taxa de Desconto (a.a)	CAP RATE 7,00%	7,50%	8,00%	7,50%	9,00%
11,65%	R$ 162.420.367	R$ 156.784.751	R$ 151.853.585	R$ 147.502.558	R$ 143.634.977
12,15%	R$ 157.118.601	R$ 151.729.257	R$ 147.013.580	R$ 142.852.689	R$ 139.154.119
12,65%	R$ 152.045.555	R$ 146.890.696	**R$ 142.380.195**	R$ 138.400.340	R$ 134.862.692
13,15%	R$ 147.189.966	R$ 142.258.420	R$ 137.943.316	R$ 134.135.872	R$ 130.751.477
13,65%	R$ 142.541.184	R$ 137.822.355	R$ 133.693.378	R$ 130.050.164	R$ 126.811.751

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		25,35%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Premissas e “Disclaimers”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VÁ DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Lucas Conte
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Para esta avaliação foram recebidas todas as matrículas, IPTUs e contratos. Para apresentação, serão anexadas apenas parte das matrículas e IPTUs (como exemplos) e a primeira página dos últimos aditivos dos contratos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

536005

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 98.817 | ficha 01

São Paulo, 08 de novembro de 1988

Mat.73.595/U.23

IMÓVEL:- UNIDADE Nº 23, em construção, localizada no 2º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ", sito à Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1830, e rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 1461, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com a área real total de construção de 1.033,669ms²., sendo 801,61ms². de área útil ou privativa, e 232,059ms². de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno, de 214,0166ms²., ou seja, 1,3723%.-

CONTRIBUINTE:- 299.019.0094-6 (maior área).-

PROPRIETÁRIA:- SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., com séde nesta Capital, à Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, 1830, 3º andar (parte), CGC. 44.220.580/0001-06.

REGISTROS ANTERIORES:- R.R.04/Mat. 27.629, 27.630 e 28.993, e R.07/Mat. 28.983, deste Cartório.- (Mat. 73.595).

R.01/ 98.817 Data:- 08/novembro/1988

Pela escritura datada de 28 de outubro de 1988, de notas do 21º Cartório desta Capital, livro 1827, fls. 35, a proprietária, já qualificada, representada por Plinio de Queiroz Neto e Paulo Accioly Fragelli, deu em hipoteca a ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com séde na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Bloco B, nesta Capital, CGC. 62.808.977/0001-97, representada por Joaquim Correa Moraes Abreu Filho e Rubio Magno Tahan Filho, o imóvel, em construção, bem como todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações que se acrescerem ao mesmo, para garantia da dívida no valor de Cz$613.971.536,00, destinada a construção do imóvel da matrícula, cujo prazo para execução das obras é de 11 meses, vencendo-se em 16 de setembro de 1989,

(continua no verso)

Mod. 19 - 10.000 - 5/88

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AA 642132

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

matrícula 98.817 | ficha 01

mediante as seguintes condições:- Taxa mensal de juros durante a construção e carência nominal 0,993848 - Dia do mês designado para pagamento dos juros e dos encargos 16 - Data da apuração da dívida 16 de setembro de 1989 - Data do vencimento da carência 16 de outubro de 1989 - Data do pagamento total e vencimento do empréstimo 16 de outubro de 1989; e, demais condições constantes do título.- Fazem parte da presente garantia as Unidades nºs. 33, no 2º andar e, 43, no 3º andar, do mesmo edifício.

Márcia A. A. Pêssoa
Escrevente Habilitada

Av.02/ 98.817 Data:- 19/dezembro/1988

De requerimento datado de 30 de novembro de 1988, consta que em virtude de CISÃO PARCIAL do patrimônio de SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., já qualificada, o imóvel, em construção, passou a pertencer a SÃO CIRILO PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar (parte), CGC/MF. nº 56.691.642/0001-27, conforme prova a Ata da Assembléia Geral de Constituição realizada em 1º de novembro de 1988, devidamente registrada sob nº 35300122020, em data de 11 de novembro de 1988, na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, pelo valor de Cz.... $105.341.729,00.-

Marisado F. de Assis
Escrevente Habilitada

JOSÉ CARLOS [illegible] DE CASTRO
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 02)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação.....GERAL

matrícula 98.817 | ficha 02

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, de de 1989

Av.03/ Data:-15/junho/1.989.

Pelo instrumento particular datado de 16 de maio de 1.989, a ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, na qualidade de credora hipotecária, desligou do R.01, o imóvel objeto da presente.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS [illegible] DE CASTRO
Escrevente Autorizado

Av.04/ 98.817 Data:- 28/JULHO/1989.

Consta que o número corrêto do CGC/MF. da SÃO CIRILO PARTICIPAÇÕES S/A., é 59.691.642/0001-27, e não como constou; conforme prova o CGC/MF. fornecido pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda; nos termos da escritura datada de 19 de julho de 1989, de notas do 21º Cartório desta Capital, livro 1830, fls. 279.

Mat.73.595/U.23

Marlaudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS [illegible] DE CASTRO
Escrevente Autorizado

Av.05/ 98.817 Data:- 28/JULHO/1989.

Da escritura referida na Av.03, consta que tendo a CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA NAVARRO LTDA., com séde nesta Capital, à rua Henrique Monteiro, 234, 8º andar, CGC. 45.982.105/0001-21, incorporado a SÃO CIRILO PARTICIPAÇÕES S/A., já qualificada, passou a sucedê-la em todos os seus direitos e obrigações, conforme prova o Protocolo de Incorporação firmado em 10 de julho de 1989, transcrito no título, pelo valor de NCZ$2.183.333,33.

Marlaudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS [illegible] DE CASTRO
Escrevente Autorizado

continua no verso

Mod. 10 - 10.000 - 05/89

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AA 642133

VIA DIGITAL

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

matrícula 98.817 | ficha 02

Av.06/98.817 Data:- 31/julho/1989

Consta que tendo sido averbada a construção do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ, e instituído o respectivo condomínio - (Av.17 e R.19/73.595), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 98.817, referindo-se a UNIDADE nº 23, do Bloco 03, já concluída; nos termos do instrumento particular datado de 25 de julho de 1988 e, requerimento datado de 25 de julho de 1989.-

Marlendo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS GUIMARÃES DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.07/98.817 Data:-01/setembro/1.989.

Pela escritura datada de 10 de agôsto de 1.989, do 6º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ., livro 4800, fls.184, CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA NAVARRO LTDA., com séde nesta Capital, já qualificada, transmitiu por venda à CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL-PREVI, com séde no Rio de Janeiro (RJ), à rua Buenos Aires, 56, CGC.33.754.482/0001-24, o imóvel, pelo valor de NCZ$.3.616.796,24.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS GUIMARÃES DE CASTRO
Escrevente Autorizado

Av.08/98.817 DATA:-14/JULHO/1.994.

"EX vi" do que estatui o Art. 213, § 1º da Lei 6.015/73, é feita a presente, para ficar constando, que na matrícula 73.595, onde foi instituido o "Condomínio Edifício São Luiz", consta da Av. nº.01 o registro nº.06 da matrícula nº 27.630, referente à Servidão de Passagem que atinge uma faixa nos fundos do terreno, com a área de 358,80m², a favor da SAREST.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

continua na ficha 03

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 98.817 | ficha 03

São Paulo, de de 1999

Av.09/ Data: 25/AGOSTO/1999

Verifica-se que a denominação correta da avenida em que se localiza o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ é avenida Presidente Juscelino Kubitschek, conforme prova o Decreto Municipal nº 13.464/76 e Certidão nº 000021419, expedida em 16 de julho de 1999 pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do instrumento particular datado de 26 de junho de 1998 e requerimento datado de 19 de agosto de 1999.

Edgar Jorge Fortunato
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.10/ Data: 23/AGOSTO/2005

De Ofício nº 071/2005-Deinf/RJO/Dicat, expedido em 01 de agosto de 2005, pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal - Delegacia Especial de Instituições Financeiras no Rio de Janeiro, subscrito pela Chefe da Deinf/RJO/Dicat, Patrícia de Araujo Magalhães, extraído dos autos do Processo nº 10768.018465/2002-79, foi determinado o registro do Arrolamento de Bens e Direitos do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI**, CNPJ nº 33.754.482/0001-24, conforme consta do referido Ofício, tudo nos termos do § 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

Márcos A. A. Pólice
Escrevente Habilitado

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.11/ Data: 08/ABRIL/2009 PROT. 395.040

Fica cancelado o **R.10** referente ao arrolamento de bens e direitos do imóvel desta matrícula, nos termos do Ofício nº 019/2009-Deinf/RJO/Dicat, expedido em 25 de março de 2009, pela Delegacia Especial de Instituições Financeiras do Rio de Janeiro – Receita Federal – Ministério da Fazenda, subscrito por Ricardo Fernandes Teixeira de Freitas.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AA 642134

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

matrícula 98.817 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.12/ Data: 22/NOVEMBRO/2016

Fica consignada a indisponibilidade dos bens e direitos de **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL**, CNPJ nº 33.754.482/0001-24, nos termos do Item 11, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação da 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS - TRT da 4ª Região, nos autos do processo nº 00056004520095040003. Data do Pedido: 09 de novembro de 2016. Protocolo de Indisponibilidade nº 201611.0919.00209784-IA-980. Protocolo nº 526.045 de 14/11/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.13/ Data: 23/DEZEMBRO/2016

Fica cancelada a **Av.12**, referente à indisponibilidade dos bens e direitos de **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL**, CNPJ nº 33.754.482/0001-24, nos termos do Item 11, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação da 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS - TRT da 4ª Região, nos autos do processo nº 00056004520095040003. Data do Pedido: 13 de dezembro de 2016. Protocolo de Cancelamento nº 201612.1314.00222753-TA-670. Protocolo nº 527.542 de 16/12/2016.

Augusto Guilherme Sottero C. dos Santos
Substituto da Oficial

Av.14/ Data: 26/JULHO/2017

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 299.019.0136-5, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 12 de julho de 2017, referida no R.15. Protocolo nº 536.005 de 14/07/2017.

Edgar Jorge Fortunato
Substituto da Oficial

R.15/ Data: 26/JULHO/2017

Por escritura de 12 de julho de 2017, do 18º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, livro nº 7.470, fls. 018, **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS**

continua na ficha 4

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS** de São Paulo

matrícula 98.817 ficha 04

FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, já qualificada, transmitiu por venda a **GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, CNPJ nº 27.284.503/0001-92, com sede nesta Capital, na Rua Hungria nº 514, 10º andar, cj. 102, sala 35, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$4.947.961,13. (Valor de referência: R$6.010.698,00). Protocolo nº 536.005 de 14/07/2017.

Edgar Jorge Furlanetto
Substituto do Oficial

O selo acima é o digno qualificado nesta matrícula

Emolumentos	29,93
Estado	8,51
Caixa	5,82
Registro Civil	1,58
Tribunal de Justiça	2,05
M.P.	1,44
Iss	0,61
TOTAL	49,94

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 26/07/2017

Arthur R. C. Chaves / Tailane Barbosa Martins
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 27/07/2017
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Página 7 de 7

VIA DIGITAL

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11349-8-AA 642135

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 299.019.0114-4

Local do Imóvel:
AV PRES JUSCELINO KUBITSCHEK, 1830 - SL 101 BL 1
CONDOM ED SAO LUIZ CEP 04543-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PRES JUSCELINO KUBITSCHEK, 1830 - SL 101 BL 1
CONDOM ED SAO LUIZ CEP 04543-000

Contribuinte(s):
CNPJ 33.754.482/0001-24 CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	15.596	Testada (m):	209,13
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0138
Área total (m²):	15.596		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.039	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	4.545	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	7.321,00
- da construção:	3.352,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	1.853.482,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.333.428,00
Base de cálculo do IPTU:	4.186.910,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/08/2019, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 22/05/2019
Número do Documento: 2.2019.001058212-1
Solicitante: DANIEL DIAS TAKASE (CPF 271.132.518-03)

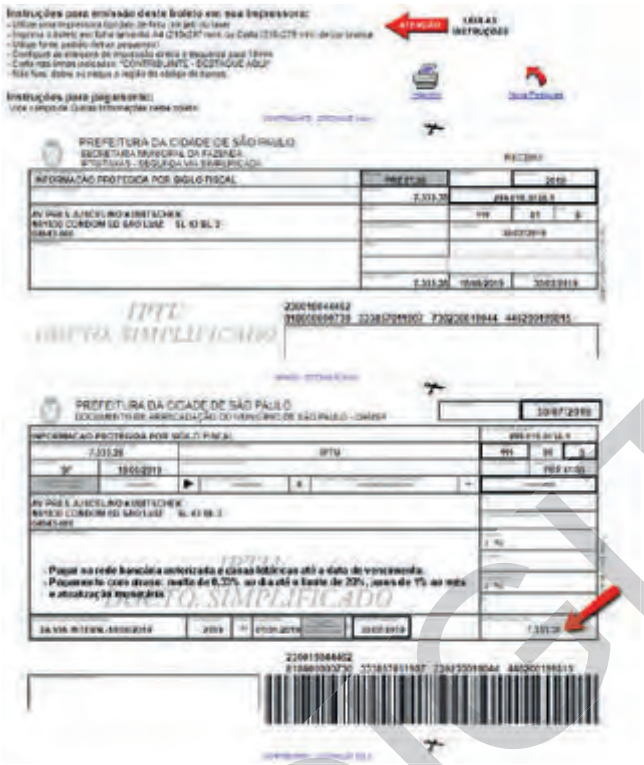
VIA DIGITAL

From: Marcia Yamamoto
To: Lucas Conte; Daniel Takase
Cc: Erick Hurpia dos Santos; Rodrigo Silva
Subject: RES: AP-19-66032-900230 - SDI - Imóveis SP / INFO SÃO LUIZ
Date: terça-feira, 18 de junho de 2019 14:17:18
Attachments: image003.png
image009.png
image002.png

Lucas, boa tarde.

Segue abaixo os valores do IPTU para o conjunto 43 para tomarmos como exemplo:

VIA DIGITAL



Eles não coincidem os valores da sua tabela. Conforme o site da prefeitura, segue abaixo a forma de cálculo do IPTU:

Base de Cálculo
A Base de Cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel. A apuração deste valor é realizada a partir dos dados do imóvel constantes do cadastro da Secretaria da Fazenda (área do terreno, área construída, idade da construção etc) utilizando a metodologia e os parâmetros estabelecidos pela Lei 10.235/1986 e suas atualizações. Você pode verificar na Notificação de Lançamento do IPTU os dados do seu imóvel e os principais parâmetros utilizados na apuração do valor venal.

Cálculo do IPTU
Uma vez apurado o valor venal do imóvel, o cálculo do IPTU a pagar é realizado pela aplicação das alíquotas, descontos e acréscimos definidos na Lei 6.989/1966, que sofreu diversas alterações, em especial, pela Lei 15.889/2013. Esta legislação estabelece que:
Para os demais imóveis construídos e terrenos, o imposto é calculado à razão de 1,5% do valor venal, com acréscimos e descontos também definidos por faixas de valor venal.

Tabela 2 – Demais Imóveis

Faixas de Valor Venal (R$)	Multiplicar por	Subtrair
Até R$ 150.000,00	0,011	R$ 0,00
De R$ 150.001,00 a R$ 300.000,00	0,013	R$ 300,00
De R$ 300.001,00 a R$ 600.000,00	0,016	R$ 900,00
De R$ 600.001,00 a R$ 1.200.000,00	0,017	R$ 2.100,00
Acima de R$ 1.200.000,00	0,019	R$ 4.500,00

Espero que ajude.

Atenciosamente,

Márcia Yamamoto | SDI Gestão| Rua Hungria, 620 |6º andar | cj. 62 | CEP 01455-000 | São Paulo
Office +55 11 4280 4304 | Fax +55 11 4280 4301 | marcia.yamamoto@sdigestao.com.br

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

De: Lucas Conte <LUCAS.CONTE@cushwake.com>
Enviada em: Tuesday, June 18, 2019 11:35 AM
Para: Marcia Yamamoto <marcia.yamamoto@sdigestao.com.br>; Daniel Takase <daniel.takase@sdigestao.com.br>
Cc: Erick Hurpia dos Santos <Erick.Santos@sa.cushwake.com>; Rodrigo Silva <Rodrigo.Silva@sa.cushwake.com>
Assunto: AP-19-66032-900230 - SDI - Imóveis SP / INFO SÃO LUIZ

Prezados, bom dia!

Durante a revisão de valores para o São Luiz, surgiu uma dúvida com relação ao IPTU.

Nos arquivos enviados, aparece um valor total, imagino que de todo o prédio, e uma fração ideal de cada conjunto. A conta que fizemos foi baseada nessa fração ideal e o valor total do IPTU. Porém, gostaríamos de saber se esse é o valor correto pago por vocês. Sendo a parcela mensal (12 meses) deles:

Área não incorporada (m²)	0	Fração ideal:	0,0137
Área total (m²)	15.906		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²)	1.034	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²)	4.545	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1989		
Valores de m² (R$):			
- do terreno:	7.321,00		
- da construção:	3.362,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):			
- da área incorporada:	1.840.051,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.428.178,00		
Base de cálculo do IPTU:	4.268.229,00		

IPTU - SÃO LUIZ

Conjunto	Valor - Parcela / 12 meses	Total
23	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
33	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
43	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
93	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
101	R$ 4.814,95	R$ 57.779,36
103	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
111	R$ 4.814,95	R$ 57.779,36
113	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
121	R$ 4.814,95	R$ 57.779,36
122	R$ 4.633,19	R$ 55.598,31
131	R$ 4.814,95	R$ 57.779,36
141	R$ 4.749,34	R$ 56.992,05
Total		R$ 694.391,82

Poderiam nos confirmar esses valores, por gentileza?

Obrigado,

Lucas Conte

Consultant
Office and Special Projects
Valuation & Advisory | Brazil

Direct: +55 11 3513-6740
Mobile: +55 11 94510-5377
Fax: +55 11 5501-5144
lucas.conte@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD

Praça Professor José Lannes, 40 – 3º Andar
São Paulo – SP – CEP: 04571-100 Brasil
cushmanwakefield.com.br

LinkedIn | Facebook | Twitter | YouTube | Google+ | Instagram

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

ENCIPLAN
Consultoria Técnica de Obras EPP

ENDEREÇO: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ" - AV. PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 1830 - SÃO PAULO / SP
INTERESSADO: SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS: ENCIPLAN CONSULTORIA TÉCNICA DE OBRAS EPP
DATA: 23/05/2019
BO0317

ÁREAS BOMA			
ANDARES	**ÁREA BOMA**	**TERRAÇO DESCOBERTO**	**ÁREA TOTAL**
Unidade A - 1º Subsolo/Térreo/Mezanino	1632.28	0.00	1632.28
Unidade B - 1º Subsolo	107.14	0.00	107.14
Unidade C - 1º Subsolo	256.49	0.00	256.49
Unidade 11 - 1º Pavimento	865.00	0.00	865.00
Unidade 12 - 1º Subsolo/1º Pavimento	1107.15	0.00	1107.15
Unidade 13 - 1º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade Banco - 1º Pavimento	268.70	0.00	268.70
Unidade Sala - 1º Pavimento	127.03	0.00	127.03
Unidade Escritório - 1º Pavimento	130.02	0.00	130.02
Unidade Remanescente - 1º Pavimento	339.25	0.00	339.25
Unidade 21 - 2º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 22 - 2º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 23 - 2º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 24 - 2º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 31 - 3º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 32 - 3º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 33 - 3º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 34 - 3º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 41 - 4º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 42 - 4º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 43 - 4º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 44 - 4º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 51 - 5º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 52 - 5º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 53 - 5º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 54 - 5º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 61 - 6º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 62 - 6º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 63 - 6º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 64 - 6º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 71 - 7º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 72 - 7º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 73 - 7º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 74 - 7º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 81 - 8º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 82 - 8º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 83 - 8º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 84 - 8º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 91 - 9º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 92 - 9º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 93 - 9º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 94 - 9º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 101 - 10º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 102 - 10º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 103 - 10º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 104 - 10º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 111 - 11º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 112 - 11º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 113 - 11º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 114 - 11º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 121 - 12º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 122 - 12º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 123 - 12º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 124 - 12º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 131 - 13º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 132 - 13º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 133 - 13º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 134 - 13º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 141 - 14º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 142 - 14º Pavimento	598.59	279.11	877.70
Unidade 143 - 14º/15º Pavimentos	785.03	2329.63	3114.66
Unidade 144 - 14º Pavimento	937.98	0.00	937.98
Unidade 151 - 15º Pavimento	131.04	0.00	131.04
Unidade 152 - 15º Pavimento	118.76	0.00	118.76
Unidade 153 - 15º Pavimento	118.76	0.00	118.76
Unidade 154 - 15º Pavimento	137.72	0.00	137.72
TOTAL	**54783.99**	**2608.74**	**57392.73**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular ("Terceiro Aditivo"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

ALLPARK EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, bloco 3, 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.537.263/0001-66, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, entidade fechada de previdência privada, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 3º e 4º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

CONSIDERANDO QUE:

i) **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram, em 23/08/2012, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **2º pavimento** do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 15 (quinze) vagas de garagem unidades autônomas localizadas no 1º SS ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/09/2012 a 31/08/2022;

ii) Em 19/08/2015, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual foi repactuado o valor do aluguel mensal, entre outras avenças;

iii) Em 31/08/2016, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Segundo Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Segundo Aditivo"), por meio do qual foi repactuado o reajuste dos aluguéis no período de 01/09/2016 a 31/08/2017, entre outras avenças;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular ("Terceiro Aditivo"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

ALLPARK EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, bloco 3, 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.537.263/0001-66, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, entidade fechada de previdência privada, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 3º e 4º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

CONSIDERANDO QUE:

i) **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram, em 23/08/2012, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **3º pavimento** do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 15 (quinze) vagas de garagem unidades autônomas localizadas no 2º SS ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/09/2012 a 31/08/2022;

ii) Em 19/08/2015, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual foi repactuado o valor do aluguel mensal, entre outras avenças;

iii) Em 31/08/2016, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Segundo Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Segundo Aditivo"), por meio do qual foi repactuado o reajuste dos aluguéis no período de 01/09/2016 a 31/08/2017, entre outras avenças;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEIS

Pelo presente instrumento particular ("Aditamento"):

(i) **GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

e, de outro lado,

(ii) **REDE D'OR SÃO LUIZ S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04544-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.047.087/0002-10, nome fantasia **SÃO LUIZ – UNIDADE ITAIM**, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

E, na qualidade de fiador da LOCATÁRIA:

(iii) **PMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, 138, bloco 1, Loja 201, Bairro Botafogo, CEP 22270-010, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.440.775/0001-27, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante simplesmente referida por **FIADORA**;

CONSIDERANDO QUE:

i. Em 15 de junho de 2018, as Partes acima qualificadas celebraram o "Contrato de Locação Não Residencial de Imóveis" ("Contrato de Locação"), código ItaimLoc/18-005/00, objetivando a locação não residencial das Unidades 43, 93 e 113 da Torre III do Condomínio Edifício São Luiz, localizado à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 e Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 1.461, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº s 98.819, 98.821 e 98.823, respectivamente, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóveis");

ii. As Partes desejam, de mútuo e comum acordo, aditar o Contrato de Locação objetivando incluir os números de contribuinte pelos quais os referidos Imóveis encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, ajustar a forma de rateio do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), bem como ratificar todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Locação;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, de um lado

(i) **GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPI S.A.**, sociedade anônima, com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada de acordo com o seu Estatuto Social, por seus representantes abaixo nomeados e assinados, doravante simplesmente referida por "**LOCADORA**";

e, de outro lado,

(ii) **BANCO BMG S.A.**, sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, Bloco B, 9º andar, CEP: 04538-133, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.186.680/0001-74, neste ato representada de acordo com o seu Estatuto Social, por seus representantes abaixo nomeados e assinados, doravante simplesmente referida por "**LOCATÁRIA**".

CONSIDERANDO QUE a LOCATÁRIA deseja locar, e a LOCADORA deseja dar em locação os IMÓVEIS especificados no item 1.1. deste Contrato;

CONSIDERANDO QUE o presente Contrato é firmado sob os princípios da autonomia das vontades, ética, probidade, boa-fé, equilíbrio e de acordo com a legislação brasileira, em especial nos termos da Lei Federal nº 8.245/91, conforme alterada ("Lei do Inquilinato");

têm as partes justo e contratado o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial ("Contrato") que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

I. OBJETO, DESTINAÇÃO E PRAZO

1.1. A LOCADORA é senhora, proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames, dúvidas ou dívidas dos imóveis a seguir identificados, que de acordo com o critério BOMA, possuem a área locável total de 2.847,21 m², doravante simplesmente referido por IMÓVEIS:

i. **Unidade nº 101, localizada no 10º andar do Bloco 1, "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ"**, localizado à **Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1.830 e Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 1.461**, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, contendo a área real

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEXTO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular ("Sexto Aditivo"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

GPS PLANEJAMENTO FINANCEIRO LTDA., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 10º andar, Torre III, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, **CEP**: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.356.267/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**; e

GPS INVESTIMENTOS FINANCEIROS E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 10º andar, sala 2, Torre IV, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.067.461/0001-23, doravante denominado simplesmente **FIADORA**.

CONSIDERANDO QUE:

i) A Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI, na condição de então locadora, e **LOCATÁRIA** firmaram, em 17/02/2003, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **10º pavimento do Bloco III**, do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 15 (quinze) vagas de garagem unidades autônomas localizadas no 1º SS ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/03/2003 a 28/02/2007;

ii) Em 01/03/2006, foi celebrado o "Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual foi prorrogada a locação até o dia 28/02/2009 e repactuado o valor do aluguel mensal, entre outras avenças;

iii) Em 01/03/2008, foi celebrado o "Segundo Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Segundo Aditivo"), por meio do qual foi prorrogada a locação até o dia 28/02/2012, entre outras avenças;

iv) Em 12/03/2012, foi celebrado o "Terceiro Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Terceiro Aditivo"), por meio do qual foi prorrogada a locação até o dia 28/02/2016,

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEXTO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular ("Sexto Aditivo"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

EUCATEX S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre I, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.643.018/0001-66, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, entidade fechada de previdência privada, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 3º e 4º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

ECTX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., atual denominação de **EUCATEX TINTAS E VERNIZES LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre II, sala 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.769.388/0001-14, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominado simplesmente **FIADORA**;

CONSIDERANDO QUE:

i) **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram, em 01/02/2002, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação dos **pavimentos 11 e 12 do Bloco I**, do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 32 (trinta e duas) vagas de garagem, posteriormente alterado conforme o Primeiro Aditivo definido abaixo ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/02/2002 a 31/01/2007;

ii) Em 12/09/2005, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual foi desfeita a locação relativa ao 12º

VISTO

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento:

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, entidade fechada de previdência privada, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 3º e 4º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **CEDENTE**;

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOSSPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA**; e

SERTRADING S.A., com sede na Rodovia Governador Mario Covas, s/nº, Km 281,3, Sala 6-A, Bairro Porto Engenho, na Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo, CEP: 29158-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.748.067/0001-05, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

ALFREDO DE GOEYE JÚNIOR, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.453.078, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 671.493.678-87, com anuência da sua esposa Sra. **YVONE TEIXEIRA DE GOEYE**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.581.574-4, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 313.250.268-59, doravante denominado simplesmente **FIADOR**;

CONSIDERANDO QUE:

i) **CEDENTE** e **ANUENTE** firmaram, em 31/01/2006, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **pavimento 12 da Torre I**, do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 16 (dezesseis) vagas de garagem unidades autônomas localizadas no 2º SS ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/02/2006 a 31/01/2011;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE
3º ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular ("Terceiro Aditamento"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

SERTRADING BR LTDA., com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Avenida Nossa Senhora da Penha, nº 1.495, sala 804, Torre A, Santa Lúcia, CEP: 29.056-245, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.626.426/0001-06, neste ato representada na forma de seu Contrato, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

ANNALA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 2º andar, Conjunto 21, CEP: 01452-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.079.021/0001-03, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

ALFREDO DE GOEYE JÚNIOR, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.453.078, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 671.493.678-87, e sua esposa Sra. **YVONE TEIXEIRA DE GOEYE**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.581.574-4, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 313.250.268-59, doravante denominados simplesmente **FIADORES**;

CONSIDERANDO QUE:

i) **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** são partes do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial" celebrado em 01/12/2006, posteriormente aditado em 01/12/2009 e em 07/12/2015, assim como objeto de cessão direitos em 01/09/2011 ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **Conjunto 122** do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 13 (treze) vagas de garagem ("Imóvel"), com prazo de locação vigente até o dia **31/08/2018**;

ii) Tendo recebido proposta para alienação do Imóvel, a **ANUENTE** enviou à **LOCATÁRIA** comunicado para oferecimento do direito de preferência em sua aquisição, nos termos da Lei, direito este que a **LOCATÁRIA** optou por não exercer; e

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Locatário	Item	Área Locada - BOMA	Unitário	Locação Mensal	Prazo do contrato (Meses)	Início do contrato	Término do recebimento	Mês de reajuste
ALLPARK EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A	3° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	63,98	60.120,75	120	Sep-12	Sep-22	SEPTEMBER
ALLPARK EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A	2° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	63,98	60.120,75	120	Sep-12	Sep-22	SEPTEMBER
EUCATEX S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO	11° PAVIMENTO BLOCO 1	945,46	51,65	48.836,59	60	Feb-17	Jan-22	FEBRUARY
GPS PLANEJAMENTO FINANCEIRO LTDA	10° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	62,85	59.062,73	55	Feb-16	Sep-20	MARCH
SERTRADING S/A	12° PAVIMENTO BLOCO 1	945,46	66,11	62.500,00	30	Sep-18	Mar-21	SEPTEMBER
BMG	10° PAVIMENTO BLOCO 1	945,46	65,00	61.454,90	120	Jan-18	Dec-27	JANUARY
BMG	13° PAVIMENTO BLOCO 1	945,46	65,00	61.454,90	120	Jan-18	Dec-27	JANUARY
BMG	14° PAVIMENTO BLOCO 1	939,69	65,00	61.079,85	120	Jan-18	Dec-27	JANUARY
REDE D'OR SÃO LUIZ S/A	4° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	65,00	61.079,85	60	Jun-18	Jun-23	JUNE
REDE D'OR SÃO LUIZ S/A	9° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	65,00	61.079,85	60	Jun-18	Jun-23	JUNE
REDE D'OR SÃO LUIZ S/A	11° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	65,00	61.079,85	60	Jun-18	Jun-23	JUNE
SERTRADING S/A	12° PAVIMENTO BLOCO 2	939,69	66,51	62.500,00	30	Sep-18	Mar-21	SEPTEMBER
		11.299,36		720.370,02				

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A5D96121-9041-4499-AFB9-44A196978ACE

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. " (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: "A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um". (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como "valor de mercado livre" a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: "Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei". (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: "Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural. " (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: "Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços. " (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: "Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando. " (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado "as is": Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: "avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade. " (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Laudo de Avaliação Edifício Torre Sul

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

CUSHMAN & WAKEFIELD

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Fins de Aquisição de Ativos Através de Fundo Imobiliário, Oferta CVM 400

PROPRIEDADE: Edifício Torre Sul / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Rua James Joule, 65, Conjuntos 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 142, 181, 182, Loja Térrea, Teatro no 2º SS, Restaurante no 1º SS e Vagas de Garagem - São Paulo/SP

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 01 de julho de 2019.

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Rua Iguatemi, 151 - Parte 19º Andar
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Edifício Torre Sul / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Rua James Joule, 65, Conjuntos 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 142, 181, 182, Loja Térrea, Teatro no 2º SS, Restaurante no 1º SS e Vagas de Garagem - São Paulo/SP

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda dos imóveis em referência, para fins de aquisição de Ativos Através de Fundo Imobiliário, Oferta CVM 400.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 77 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para a SDI Properties – Fundo de Investimento Imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

Das propriedades em estudo: tratam-se de Conjuntos 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 142, 181, 182, Loja Térrea, Teatro no 2º SS, Restaurantes no 1º SS e Vagas de Garagem do Edifício Torre Sul, Escritórios (Andar Corrido) localizados na Rua James Joule, 65 Berrini, São Paulo/SP.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Rua Hungria, 320 - 6º Andar Cj 62.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para os imóveis, na data de 01 de julho de 2019, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

EDIFÍCIO TORRE SUL

Área: 8.212,81 m² - Privativa / Área: 10.289,85 m² - BOMA (Referente à participação da SDI)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	
Valor de mercado para venda	R$ 113.216.000,00 (Cento e Treze Milhões, Duzentos e Dezesseis Mil Reais)	R$ 13.785,34 (privativo) R$ 11.002,69 (BOMA)
Valor de mercado para locação - Escritórios	R$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais)	R$ 87,96 (privativo) R$ 70,14 (BOMA)
Valor de mercado para locação - Loja térrea	R$ 29.000,00 (Vinte e Nove Mil Reais)	R$ 101,72 (privativo) R$ 84,31 (BOMA)
Valor de mercado para locação - Loja subsolo	R$ 16.000,00 (Dezesseis Mil Reais)	R$ 59,66 (privativo) R$ 51,64 (BOMA)

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho;
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contratos de locação assinados. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições dos contratos de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contratos sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Rua Hungria, 320 - 6º Andar Cj 62.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Lucas Conte
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste de conjuntos comerciais, restaurante, vagas de garagem, lojas e teatro em um edifício comercial composto por 20 andares tipo com conjuntos de 432,79 m² privativos, restaurante e loja no condomínio.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritórios (Andar Corrido)
Nome da propriedade	Edifício Torre Sul
Endereço	Rua James Joule, 65, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	01/07/2019
Data do valor	01/07/2019
Data da inspeção	03/06/2019
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Aquisição de ativos através de Fundo Imobiliário, oferta CVM 400
Metodologias	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-19-66032-900230

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
ESCRITÓRIOS	
Número de contribuinte	085.513.0180-2 / 085.513.0181-0 / 085.513.0182-9 / 085.513.0183-7 / 085.513.0184-5 / 085.513.0185-3 / 085.513.0186-1 / 085.513.0187-1 / 085.513.0188-8 / 085.513.0189-6 / 085.513.0190-1 / 085.513.0191-8 / 085.513.0192-6 / 085.513.0193-4 / 085.513.0197-7 / 085.513.0204-3 / 085.513.0205-1 / 085.513.0169-1 / 085.513.0171-3 / 085.513.0170-5
Proprietário	Engeform Engenharia LTDA
Matrícula	Registrado no 15º oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 180.294 / 180.295 / 180.296 / 180.297 / 180.298 / 180.299 / 180.300 / 180.301 / 180.302 / 180.303 / 180.304 / 180.305 / 180.306 / 180.307 / 180.309 / 180.316 / 180.317 / 180.318 / 180.319 / 180.320
Outros documentos recebidos	Contratos de locação serão informados nas premissas do Fluxo de Caixa Descontado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	Edifício comercial composto por 20 andares tipo com conjuntos de 432,79 m² privativos, restaurante e loja no condomínio.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (Andar Corrido)		
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	50,00m	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

CONSTRUÇÕES

ESCRITÓRIOS

Tipo de Imóvel	Escritórios (andar corrido)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	159,00
Área privativa (m²)	7.573,43
Área BOMA (m²)	9.497,04

LOJA - SANTANDER

Tipo de Imóvel	Loja
Ocupação	Monousuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	4,00
Área privativa (m²)	450,76
Área BOMA (m²)	543,81

RESTAURANTE

Tipo de Imóvel	Loja
Ocupação	Monousuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	3,00
Área privativa (m²)	441,16
Área BOMA (m²)	509,67

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

	TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Escritórios	Privativa	7.573,43	Matrícula
Lojas	Privativa	891,92	Matrícula
Teatro	Privativa	780,03	Matrícula
Escritórios	BOMA	9.497,04	Quadro de áreas
Lojas	BOMA	1.053,48	Quadro de áreas
Teatro	BOMA	1.034,88	Quadro de áreas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

ZONEAMENTO

Zoneamento	ZC (Zona de Centralidade). Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei n° 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Berrini
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região da Berrini, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédio de escritórios em sua maioria voltados para multi-ocupantes;
- A região da Berrini é uma das regiões com maior visibilidade para investimentos;
- A operação urbana traz melhorias à região que irão beneficiar o imóvel; e
- O mercado de escritórios em São Paulo encontra-se em processo de estabilização, principalmente nas regiões de mercado (CBD). Atualmente, a tendência de queda na taxa de vacância e menos concessões contratuais cria um cenário mais favorável para os proprietários de ativos em áreas nobres.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- A entrada do novo estoque nos últimos anos gerou a tendência de "flight to quality" e "flight to price" - movimentação de inquilinos para novos espaços de melhor qualidade e preços competitivos – o que facilitou a ocupação e expansão de grandes empresas. A escassez de grandes áreas contíguas tem reduzido essa tendência.

CONCLUSÃO DE VALORES

EDIFÍCIO TORRE SUL

Área: 8.212,81 m² - Privativa / Área: 10.289,85 m² - BOMA (Referente à participação da SDI)

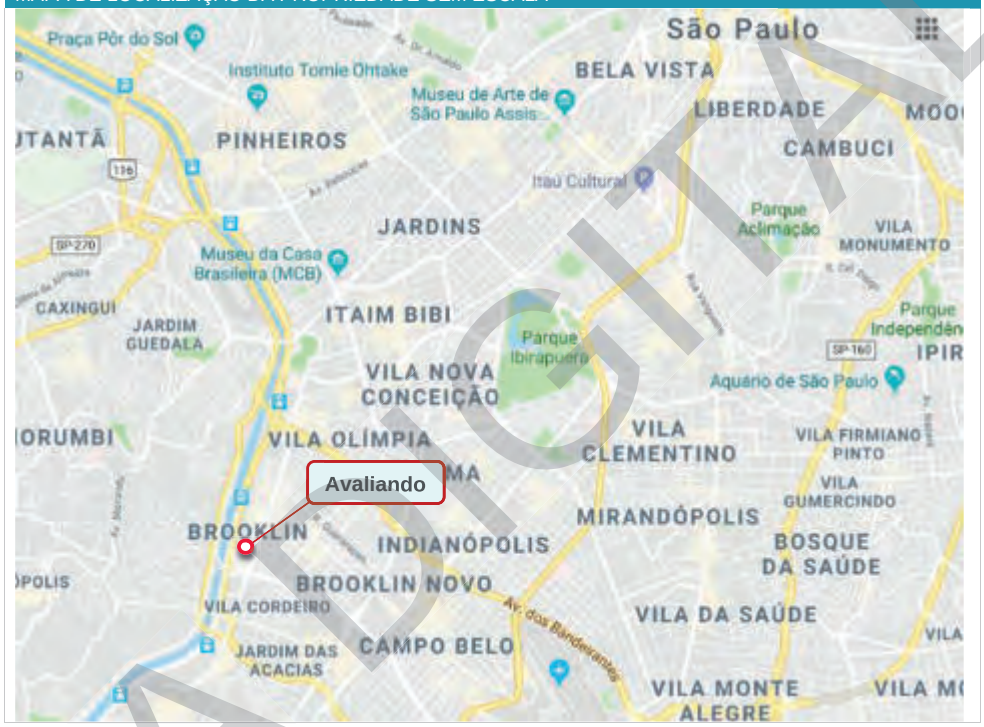
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	
Valor de mercado para venda	R$ 113.216.000,00 (Cento e Treze Milhões, Duzentos e Dezesseis Mil Reais)	R$ 13.785,34 (privativo) R$ 11.002,69 (BOMA)
Valor de mercado para locação - Escritórios	R$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais)	R$ 87,96 (privativo) R$ 70,14 (BOMA)
Valor de mercado para locação - Loja térrea	R$ 29.000,00 (Vinte e Nove Mil Reais)	R$ 101,72 (privativo) R$ 84,31 (BOMA)
Valor de mercado para locação - Loja subsolo	R$ 16.000,00 (Dezesseis Mil Reais)	R$ 59,66 (privativo) R$ 51,64 (BOMA)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

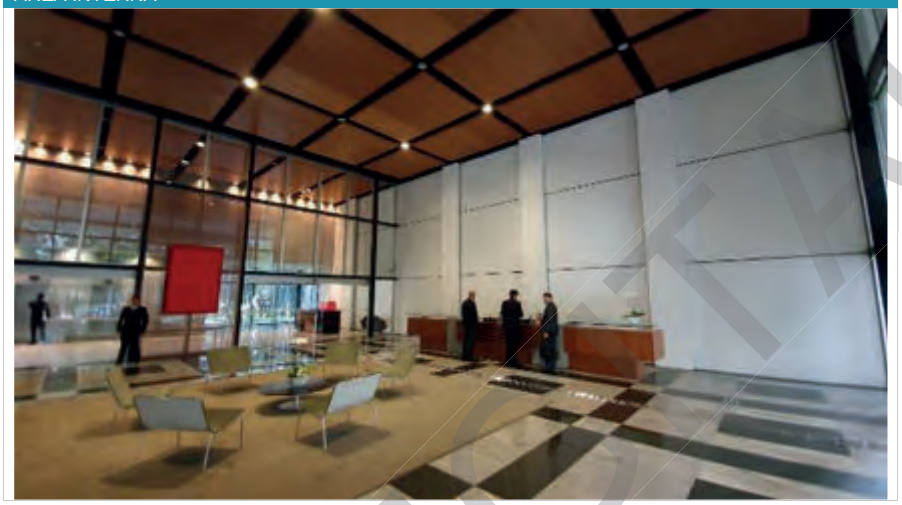
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

FACHADA

Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

ÁREA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

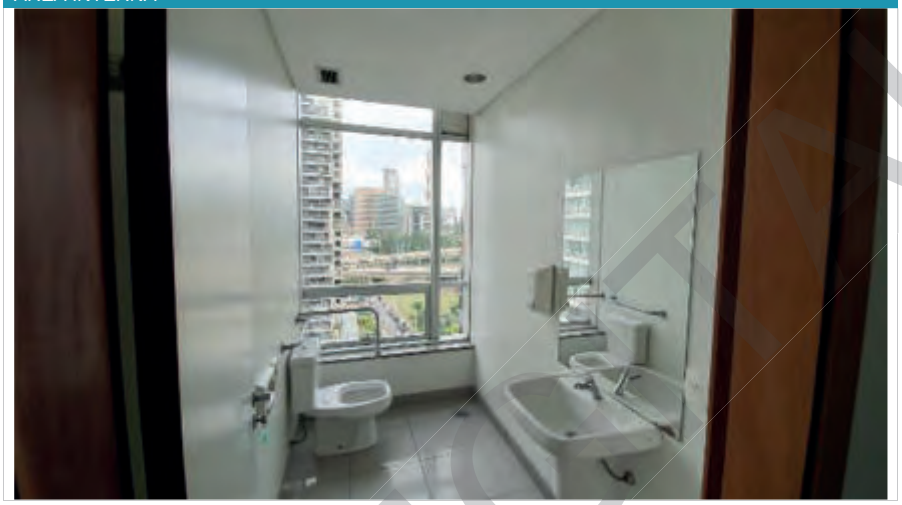
ÁREA INTERNA

Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

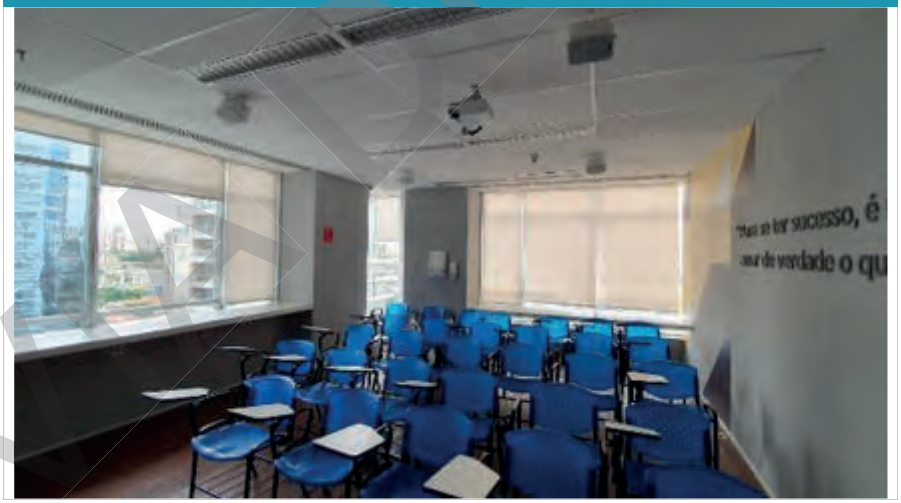
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

ÁREA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA INTERNA

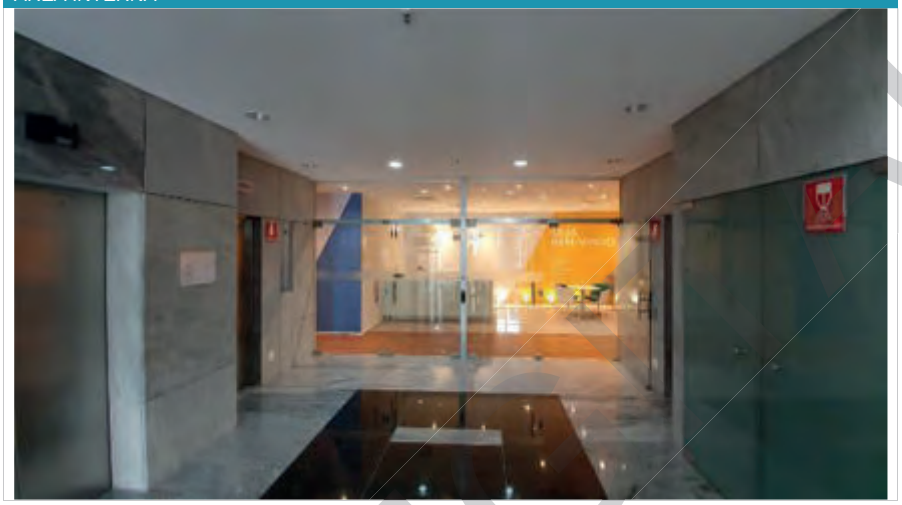


Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO DIGITAL

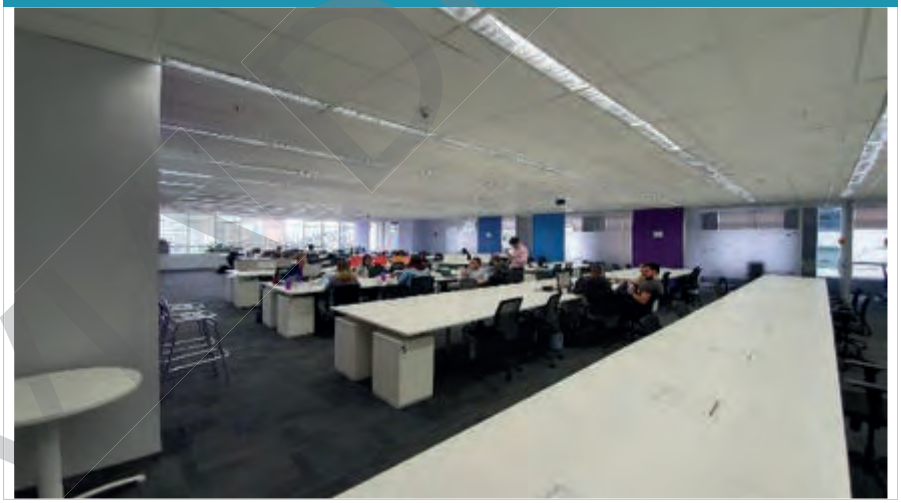
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

ÁREA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA INTERNA



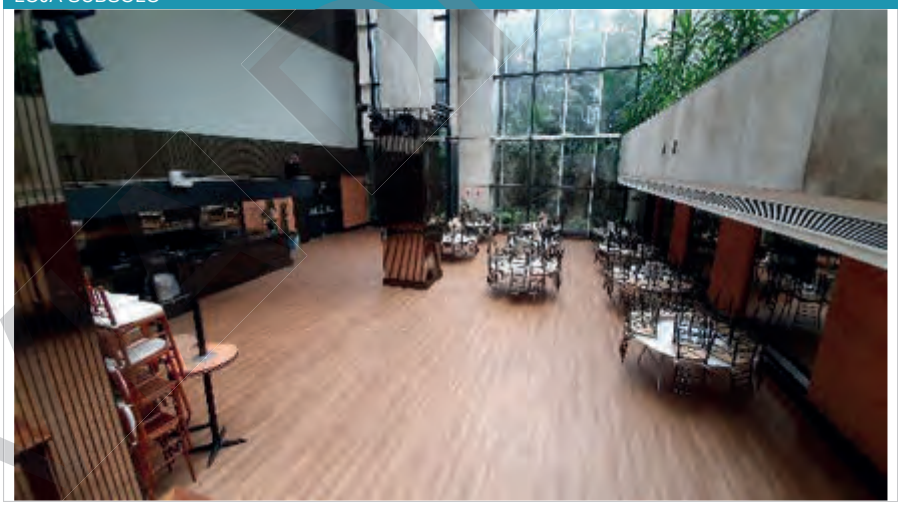
Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

LOJA TÉRREA

Fonte: Cushman & Wakefield

LOJA SUBSOLO



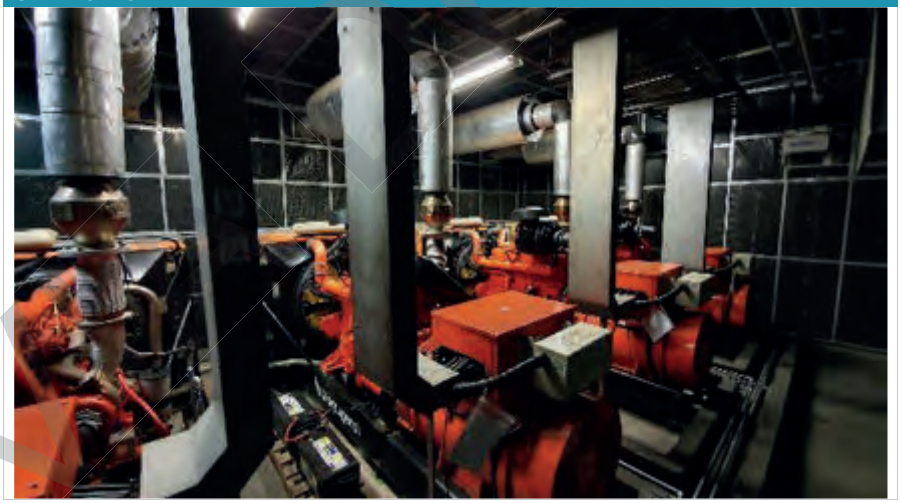
Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

TEATRO

Fonte: Cushman & Wakefield

GERADORES

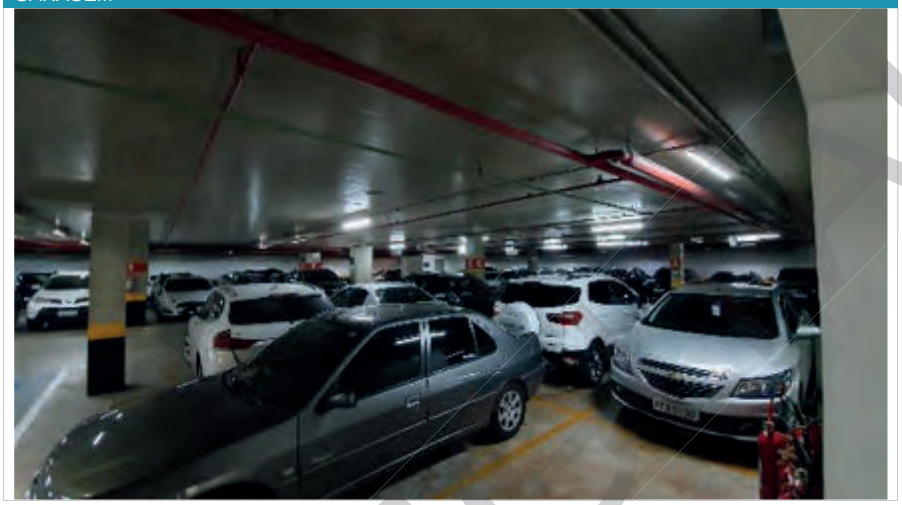


Fonte: Cushman & Wakefield

ORIGINAL

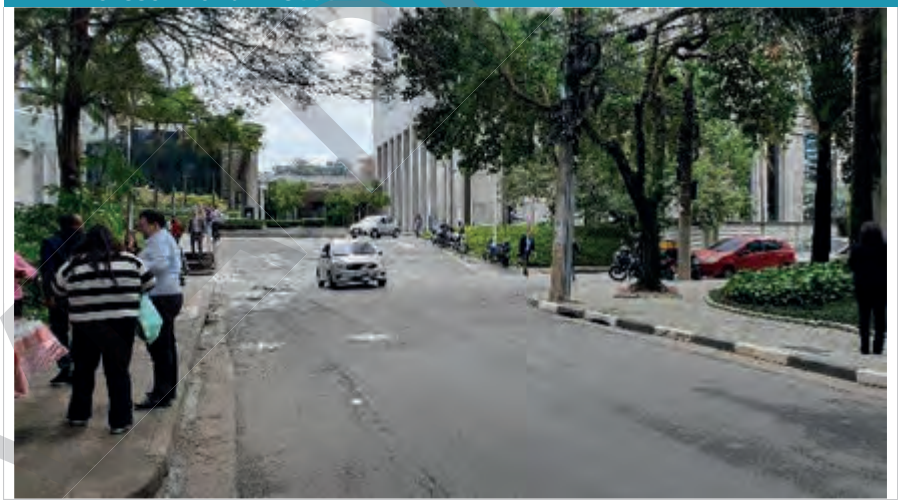
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

GARAGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

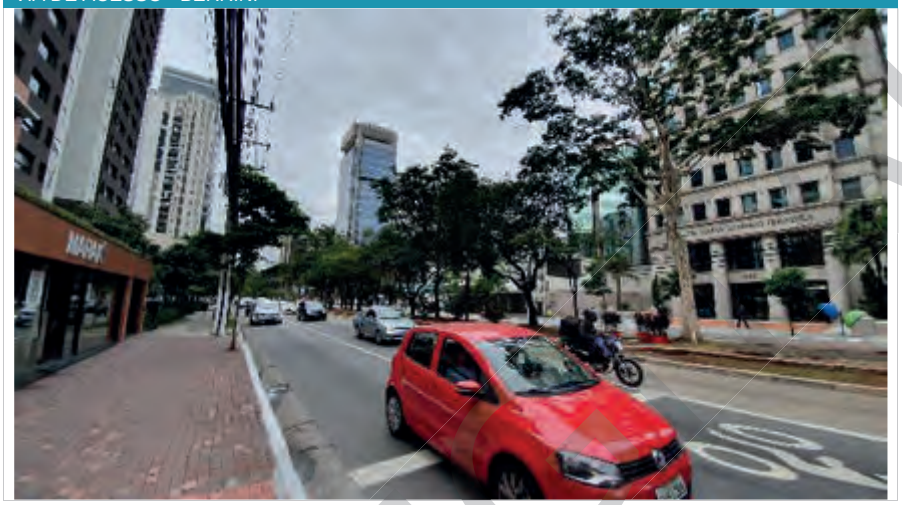
VIA DE ACESSO – RUA JAMES JOULE



Fonte: Cushman & Wakefield

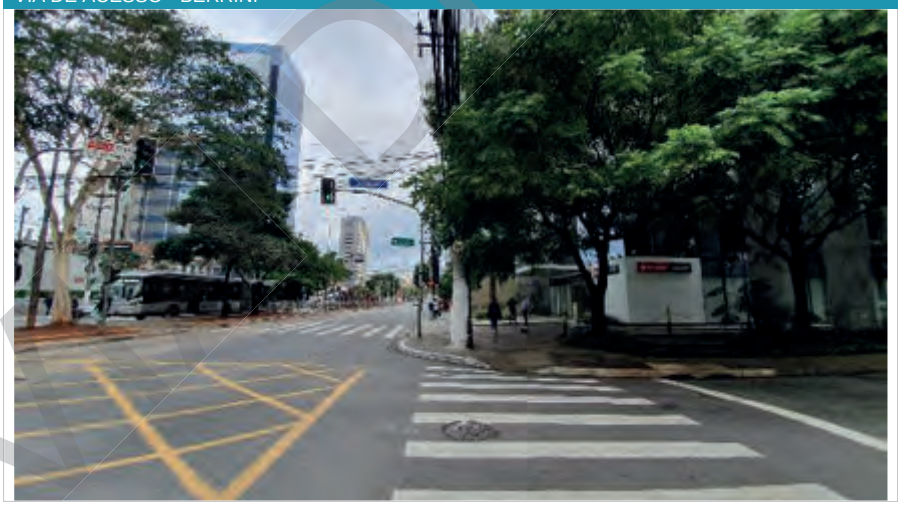
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

VIA DE ACESSO - BERRINI



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO - BERRINI



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES V
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VIII
ÍNDICE XVII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO(S) 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL 3
ANÁLISE REGIONAL 5
INTRODUÇÃO 5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 12
ASPECTOS GERAIS 12
A CIRCUNVIZINHANÇA 12
ACESSO 13
MERCADO 14
BERRINI 17
ESTOQUE 18
HISTÓRICO DE ENTREGAS RECENTES 20
VACÂNCIA 21
ABSORÇÃO LÍQUIDA 23
ABSORÇÃO BRUTA 24
PREÇOS PEDIDOS 25
QUEDA NO PREÇO PEDIDO 26
CONCLUSÃO 27
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 28

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 28
QUADRO DE ÁREAS 33
ZONEAMENTO 35
CONCLUSÃO 36
AVALIAÇÃO 37
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 37
METODOLOGIA 37
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 41
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 49
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 50
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 70
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 71
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 74
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 77
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... B

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Introdução

Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os conjuntos 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 142, 181, 182, Loja Térrea, Teatro no 2º SS, Restaurante no 1º SS e Vagas de Garagem, escritórios (andar corrido), localizados no Ed. Torrel Sul, Rua James Joule nº 65, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda e valor de mercado para locação dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos através de fundo imobiliário, oferta CVM 400.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante SDI Properties – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 01 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 3 de junho de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho;
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contratos de locação assinados. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições dos contratos de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contratos sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Edifício Torre Sul e está situada na Rua James Joule, 65 Berrini - São Paulo/SP.

A propriedade em estudo localiza-se na Região da Berrini, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos estabelecimentos comerciais, de serviços, culturais, educacionais, de saúde e institucionais. Podemos destacar como principais pontos, o Shopping D&D, Centro Empresarial Nações Unidas e a Marginal do Rio Pinheiros.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 60,0 m da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini;
- 500,0 m da Avenida Águas Espraiadas;
- 1,3 km da Estação de Metrô Berrini;
- 2,4 km do Shopping Morumbi;
- 2,5 km da Estação de Metrô Brooklin; e
- 13,0 km do centro da cidade de São Paulo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA	
	OFFICES
Número do registro	180.294 / 180.295 / 180.296 / 180.297 / 180.298 / 180.299 / 180.300 / 180.301 / 180.302 / 180.303 / 180.304 / 180.305 / 180.306 / 180.307 / 180.309 / 180.316 / 180.317 / 180.318 / 180.319 / 180.320
Cartório	15º oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	01/10/2018
Endereço do imóvel	Rua James Joule nº 65
Proprietário	Engeform Engenharia LTDA / Imopar Participações Imobiliárias LTDA / Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo LTDA / STAN Desenvolvimento Imobiliário LTDA

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
	ED. TORRE SUL
Número de contribuinte	085.513.0180-2 / 085.513.0181-0 / 085.513.0182-9 / 085.513.0183-7 / 085.513.0184-5 / 085.513.0185-3 / 085.513.0186-1 / 085.513.0187-1 / 085.513.0188-8 / 085.513.0189-6 / 085.513.0190-1 / 085.513.0191-8 / 085.513.0192-6 / 085.513.0193-4 / 085.513.0197-7 / 085.513.0204-3 / 085.513.0205-1 / 085.513.0169-1 / 085.513.0171-3 / 085.513.0170-5
Prefeitura	São Paulo
Ano base do documento em referência	2019
Proprietário	Engeform Engenharia LTDA

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

	ED. TORRE SUL
Outros documentos recebidos	Contratos de locação serão informados nas premissas do Fluxo de Caixa Descontado.

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

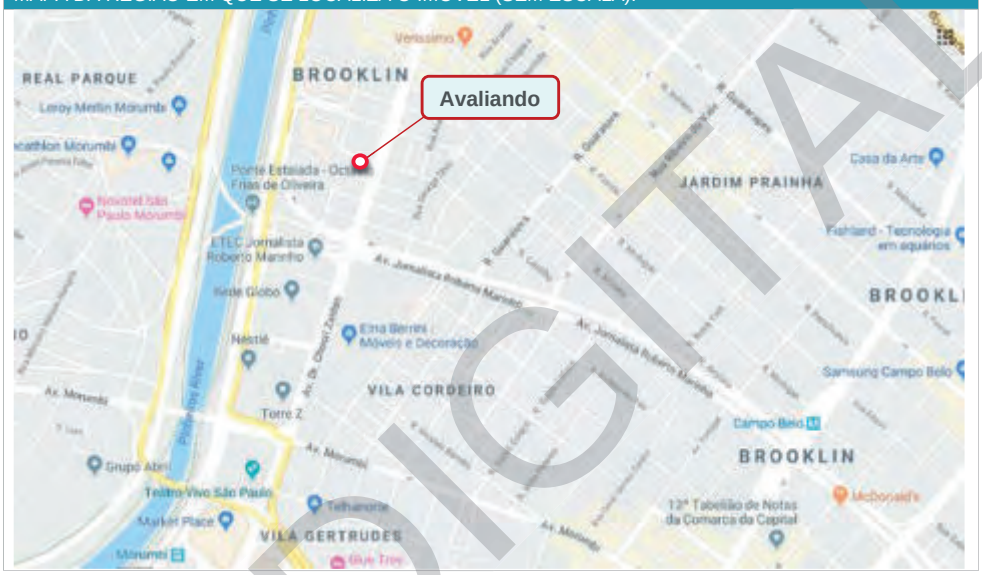
OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região da Berrini.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Cenário Econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

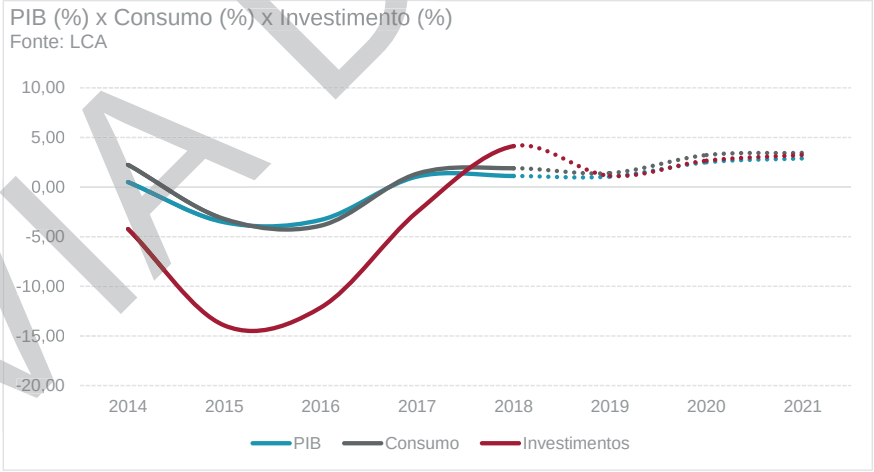
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

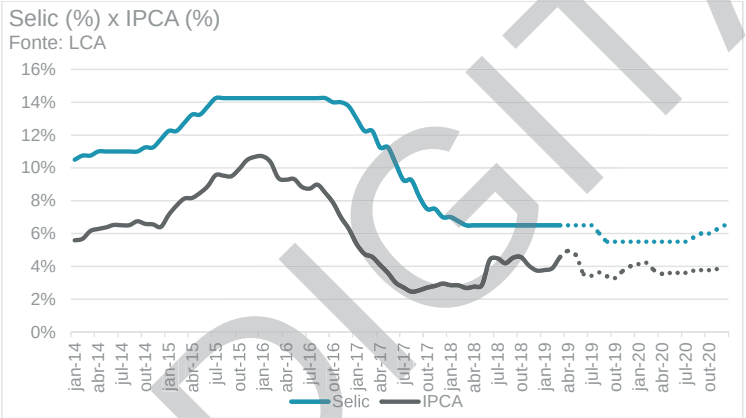
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

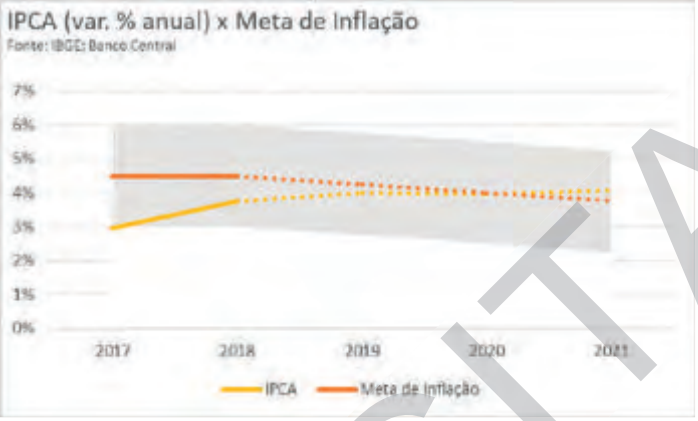
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

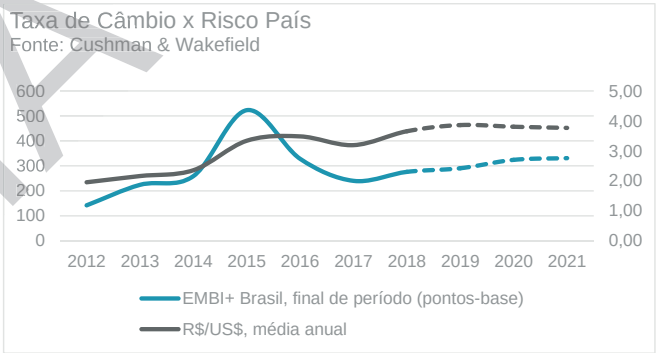


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

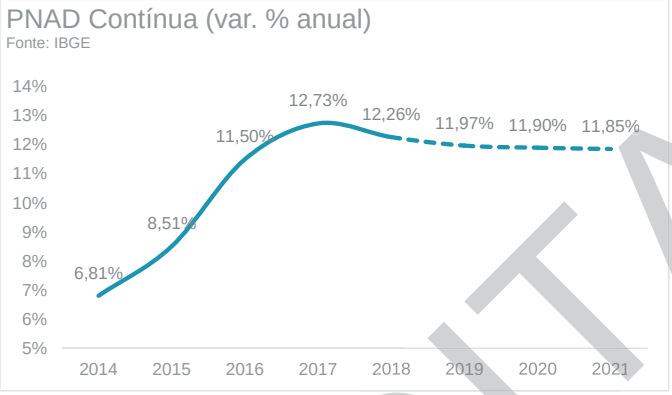
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

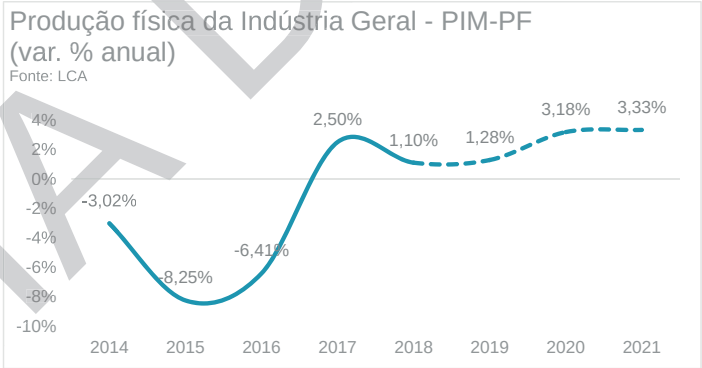
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Brazil Economy	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Real GDP, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Unemployment Rate, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Brazil Employment, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Office-using Employment, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Retail Volume, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Industrial Production, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
CPI Inflation, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M Inflation, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
Interest Rate, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (end of period)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brazil (end of period)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

Este relatório foi elaborado com dados fornecidos pela LCA Consultoria em parceria com a Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Berrini, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Santo Amaro. A região da Berrini é cercada pelas regiões da Vila Olímpia, Brooklin e Chácara Itaim.

A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A avenida Luís Carlos Berrini é uma via de duplo sentido, apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Além disso, o imóvel avaliando tem acesso a Av. dos Bandeirantes, que faz ligação com o Aeroporto de Congonhas e é uma das vias de maior movimento da cidade.

A localização do edifício em análise é favorecida pela malha viária que alimenta a região, na qual veículos de todas as regiões da cidade tem fácil acesso através das avenidas Jornalista Roberto Marinho, Bandeirantes, Av. das Nações Unidas, entre outras.

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Os imóveis em estudo encontram-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio a alto.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O acesso à região ocorre através das avenidas Jornalista Roberto Marinho, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Chucri Zaidan.

O imóvel está localizado próximo à Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 5,5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 12 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localiza-se no Município de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 35 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 38 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Mercado

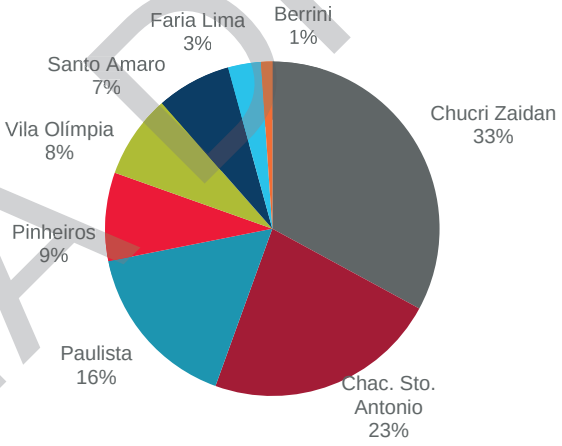
Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São cerca de 15,3 milhões de m² construídos em São Paulo e 7 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,9 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios) respectivamente.

Com o menor volume de novas entregas do ano e resultado positivo da absorção líquida, a taxa de vacância das regiões CBD de São Paulo no 4º trimestre de 2018, considerando empreendimentos de todas as classes, fechou o período em 19,3%, uma baixa de aproximadamente 0,5 p.p. em comparação ao trimestre anterior, menor vacância para a região desde o final de 2015.

As regiões que mais contribuíram com o incremento de estoque foram a Chucri Zaidan (33%) e Chácara Santo Antônio (23%). No ano de 2019, esperamos a entrada de cerca de 98 mil m² no mercado CBD de SP para as classes ABC.

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC
Fonte: Cushman & Wakefield

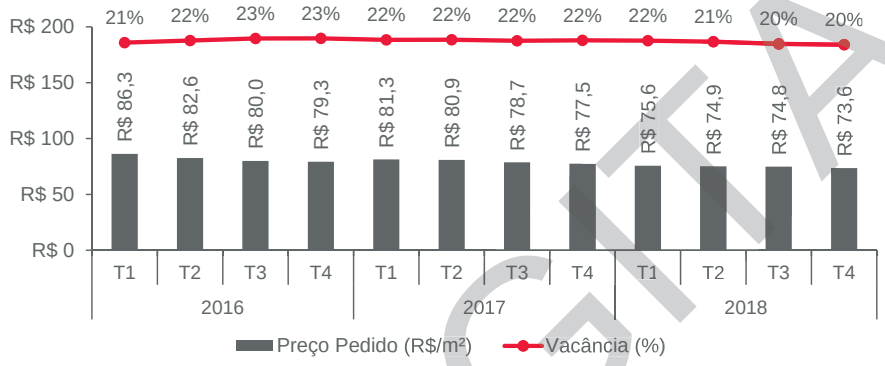


O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Preço Pedido (R$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC
Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância apresente queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que com um crescimento na demanda por espaços em um momento econômico-político mais estável, preços deverão voltar a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos quatro ou cinco anos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Amostra Pesquisada – Imóveis Prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.192 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.671.887,4		1.671.887,4	11,0%
Chucri Zaidan	1.002.185,5		1.002.185,5	6,6%
Berrini	**919.194,2**		**919.194,2**	**6,0%**
Pinheiros	913.271,4		913.271,4	6,0%
Faria Lima	907.971,8		907.971,8	6,0%
Vila Olimpia	821.420,5		821.420,5	5,4%
Itaim	612.323,4		612.323,4	4,0%
Chac. Sto. Antonio	573.348,7		573.348,7	3,8%
Marginal Pinheiros	556.305,9		556.305,9	3,7%
JK	492.660,1		492.660,1	3,2%
Santo Amaro	275.514,6		275.514,6	1,8%
Centro		2.615.158,5	2.615.158,5	17,2%
Alphaville		1.160.558,2	1.160.558,2	7,6%
Barra Funda		835.208,9	835.208,9	5,5%
Jardins		477.424,0	477.424,0	3,1%
Paraíso-Vl Mariana		444.116,7	444.116,7	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tiete		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		150.773,2	150.773,2	1,0%
Total	8.746.083,6	6.475.157,0	15.221.240,6	100,0%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Berrini

A região da Berrini está entre as principais regiões de escritórios da cidade de São Paulo e o início de seu desenvolvimento ocorreu na década de 1970. A avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini está localizada na Zona Sudoeste de São Paulo, no bairro Brooklin Novo, próxima de outras regiões de escritórios, como Vila Olímpia, Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros.

A ocupação da região é mista, com comércios de rua, conjuntos residenciais e principalmente escritórios. O início da Avenida fica a aproximadamente 3,0 km do Shopping Morumbi, localizado na Avenida Roque Petroni Júnior e possui fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas, à Marginal Pinheiros e à Avenida dos Bandeirantes, dois importantes sistemas viários que facilitam a locomoção para outros pontos da cidade.

As principais vias da região, além da própria Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, são: Rua Funchal, Av. das Nações Unidas, Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Morumbi e Av. Roque Petroni Júnior.

Em termos históricos, a Avenida era até o fim dos anos 1960, uma várzea pantanosa. A região foi vista por algumas empresas como alternativa para fugir dos elevados aluguéis da região Paulista. A partir da segunda metade da década de 1980 a região passou a atrair investimentos públicos e surgiram projetos como, por exemplo, a Operação Urbana Água Espraiada, que incluía a construção da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

Os primeiros edifícios da região possuíam lajes pequenas, resultado da estrutura fundiária do bairro, com terrenos que permitiam andares de no máximo 500 m². À medida que empresas mais importantes foram se instalando no local, incorporadores passaram a desenvolver projetos com lajes maiores, unificando dois ou mais terrenos. Ainda assim, há muitos edifícios de perfil voltado a pequenas e médias empresas, principalmente entre os mais antigos. A incorporadora e construtora Bratke-Collet foi a principal dos anos iniciais da região, perdendo atuação a partir do início da década passada. Foi ela a responsável por introduzir um certo padrão estético aos edifícios da região, dentre os quais o mais simbólico é o Plaza Centenário, conhecido por “Robocop”.

Os principais empreendimentos da região são:

1. Centro Empresarial Nações Unidas – Torres Norte e Oeste (escritórios) e Hotel Hilton Morumbi
2. WTC, Hotel Sheraton e Shopping D&D
3. Nestlé (Ex-sede do Bank Boston)
4. Hotel Hyatt Morumbi

VIA DIGITAL

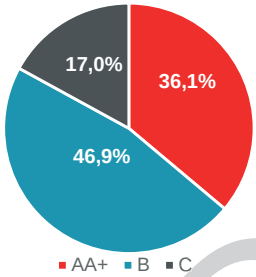
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

No que se refere às empresas instaladas na região, há diversas multinacionais, nacionais e de tecnologia renomadas, como, por exemplo, Microsoft, IBM, LG, Samsung, Intel, Adobe, AT&T, entre outras.

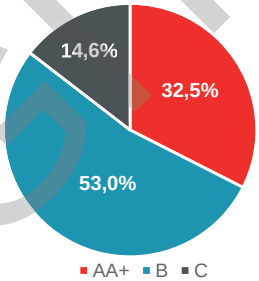
Estoque

No gráfico a seguir, é visto que os empreendimentos classificados como A e A+ representam 32,5% do estoque na região da Berrini e 53,0% do estoque é classificado como Classe B. A Classe C representa 14,6% do estoque total da região.

Estoque por Classe - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque por Classe - Berrini
Fonte: Cushman & Wakefield



Atualmente, a área em cada Classe na Berrini é a seguinte:

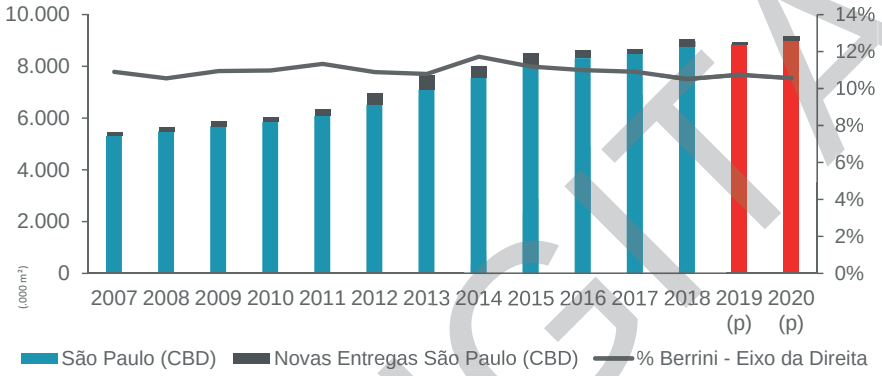
Classe	Área Total em m²
AA+	298.586,30
B	486.860,30
C	133.747,60
Total	**919.194,20**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região da Berrini em relação ao total.

Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x Berrini
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que entre 2012 e 2016, o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

Por sua vez, o market share da região da Berrini se manteve estável durante o período analisado, com ondulação pontual em 2014, quando atingiu 11,7%. Em 2018 o market share foi de 10,5%, a previsão é que o índice se mantenha constante para os anos seguintes.

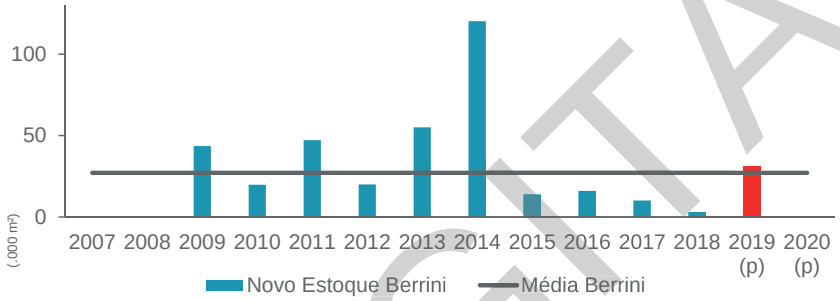
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região Berrini:

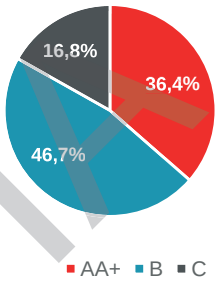
Novo Estoque por Ano - Berrini
Fonte: Cushman & Wakefield



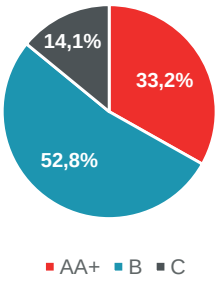
Tomando como base o período de 2008 até 2018, a média para a região da Berrini é de aproximadamente 27,1 mil m² por ano, equivalente 10,4% da média geral. A maior quantidade de m² construídos no período analisado ocorreu no ano de 2014, com 120,2 mil m² entregues. Para 2019 é prevista a entrega de 30,9 mil m².

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo e na Berrini no quarto trimestre de 2019, serão as seguintes:

Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2019)
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Berrini (2019)
Fonte: Cushman & Wakefield



Em comparação com a composição atual, Berrini apresentou pouca alteração. A classe B permanecerá como majoritária no estoque da região, representando 52,8% do estoque total previsto. Em seguida, a classe A com 33,2%, sendo a única classe que aponta um aumento, enquanto a classe C, representa 14,1%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	275.514,63	133.717,57	48,5%
Chac. Sto. Antonio	573.348,75	249.379,26	43,5%
Marginal Pinheiros	556.305,94	197.285,85	35,5%
Chucri Zaidan	1.002.185,49	249.022,79	24,8%
Berrini	**919.194,15**	**211.199,74**	**23,0%**
Pinheiros	913.271,40	135.729,24	14,9%
Vila Olimpia	821.420,54	107.589,13	13,1%
Paulista	1.671.887,38	208.614,22	12,5%
Faria Lima	907.971,84	109.760,96	12,1%
JK	492.660,08	51.522,73	10,5%
Itaim	612.323,45	59.691,58	9,7%
Total	8.746.083,63	1.713.512,06	19,6%

A tabela mostra também que a taxa de vacância da região da Berrini (23%) se encontra mais elevada que a vacância geral do mercado CBD de São Paulo, registrada a 19,6%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

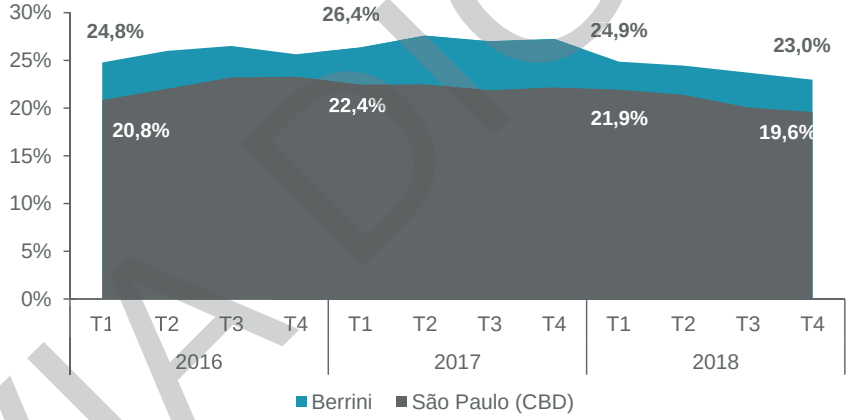
Flight to Quality / Flight to Price

Entregas recentes e de melhor qualidade em São Paulo promovem o movimento conhecido como "flight to quality / flight to price", ou seja, saída de inquilinos de edifícios antigos para edifícios novos. Todavia, o que se observa na prática é uma resistência acentuada dos mesmos em aceitar os valores esperados pelos proprietários em novos edifícios. Essa situação tem como consequência um aumento acentuado nas taxas de vacância e/ou a redução significativa nos valores locativos.

De maneira geral, há inquilinos que já estão trocando seus espaços corporativos por outros mais novos, com especificações técnicas superiores, a um preço não tão mais elevado em comparação ao edifício que ocupam atualmente. Tal situação é reforçada pela elevada taxa de vacância, que permite maior flexibilidade na negociação de valores de locação junto aos proprietários.

O gráfico a seguir mostra uma comparação da evolução da vacância nas regiões CBD e na região Berrini:

Vacância São Paulo - CBD x Berrini (Todas as Classes)
Fonte: Cushman & Wakefield



No gráfico acima, observa-se que a taxa de vacância da região Berrini esteve acima do mercado de São Paulo durante todo o período analisado. Em 2016 e 2017 a taxa obteve um aumento, registrando 24,8% e 26,4% respectivamente. A elevação da taxa é resultado de consecutivas absorções líquidas negativas ao longo de alguns trimestres desses dois anos. Já em 2018, com o patamar positivo de absorção líquida, a taxa de vacância voltou a cair e atingiu 23% no 4º trimestre de 2018.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

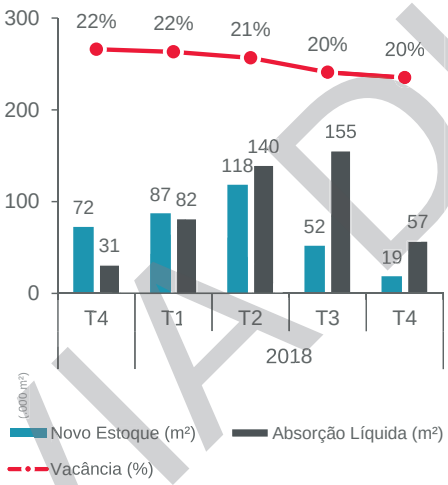
Absorção Líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

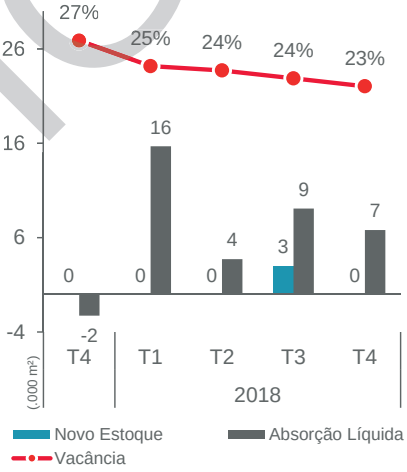
Apesar do mercado ainda sofrer com o impacto de entregas anteriores, já é possível notar sinais de retomada de um cenário mais favorável aos proprietários. O volume de absorção líquida ao longo dos trimestres vem se mantendo considerável e a taxa de vacância segue a tendência de diminuição.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e da Berrini.

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP
Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) -Berrini
Fonte: Cushman & Wakefield



Nota-se que a Absorção Líquida em São Paulo foi positiva durante todo o período analisado, fazendo com que a taxa de vacância seguisse um ritmo de queda nesse último ano. Ao longo de 2018, a absorção líquida apresentou crescimento, porém no 4º trimestre ocorreu uma queda, e dessa forma apresentou o menor valor do ano, com 57 mil m² absorvidos. Em relação ao novo estoque, o 4º trimestre também apresentou o menor valor do ano, com 18,7 mil m². Dessa forma, a curva de vacância foi declinante ao longo de 2018, e atingiu 19,6%.

VIADIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

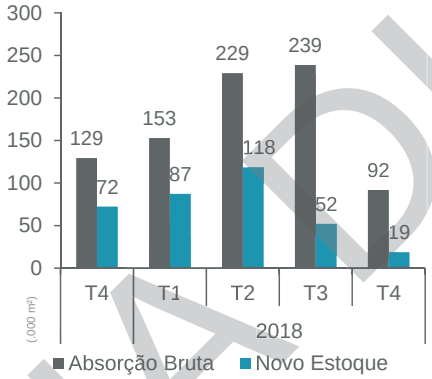
A região da Berrini, por sua vez, não tem apresentado grande volume de novos empreendimentos, durante o período retratado no gráfico. Em 2017, o quarto trimestre registrou a única a absorção líquida negativa, em 2 mil m². Contudo, durante 2018 a absorção líquida obteve resultados positivos, com isso, puxou a taxa de vacância para baixo, atingindo 23% no quarto trimestre do ano.

Absorção Bruta

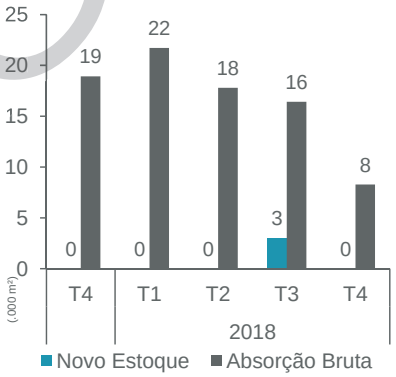
Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, diferentemente da Absorção Líquida (que também considera a saída dos inquilinos), contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é uma tendência claramente identificada, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Berrini:

Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque - Berrini
Fonte: Cushman & Wakefield



Na região CBD da cidade de São Paulo, a Absorção Bruta foi crescente desde o 4º trimestre de 2017, atingindo seu ápice no 3º trimestre de 2018, com 239 mil m². Já o quarto trimestre podemos observar uma forte queda nesses índices, onde a absorção bruta e o novo estoque foram os menores do período analisado.

Analisando o gráfico específico da Berrini, nota-se uma Absorção Bruta mínima de 8 mil m² no quarto trimestre de 2018 e máxima de 22 m² no primeiro trimestre do mesmo ano, totalizando no período analisado 83,4 mil m².

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Preços Pedidos

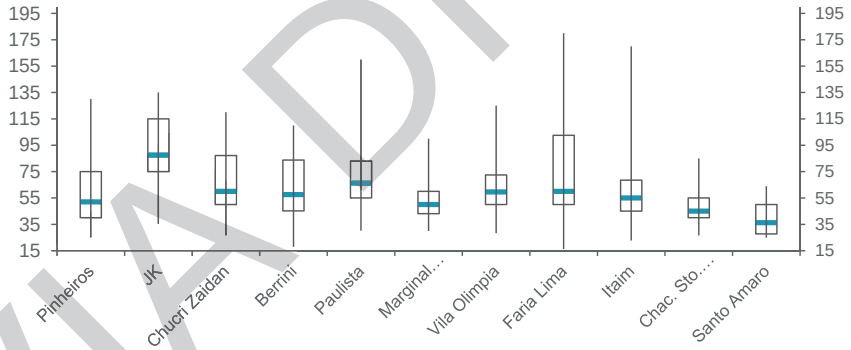
Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 4° trimestre de 2018, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido na ordem de 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade, novamente, reflete a posição favorável aos inquilinos tendo em vista a alta taxa de vacância geral do mercado.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos futuramente um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

O gráfico a seguir mostra a amplitude e a média das ofertas nos edifícios das regiões CBD:

Preço Pedido (R$/m²) por Região - CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Com o auxílio do gráfico acima, podemos fazer uma breve análise dos preços pedidos nas regiões CBD da cidade de São Paulo. Tais valores podem variar de R$36 à R$88. As duas regiões mais caras são JK, com média de R$88, e Avenida Paulista, com média de R$66. Entre as mais baratas estão Chácara Santo Antônio e Santo Amaro com preços pedidos abaixo de R$50. (R$45 e R$36, respectivamente).

Já na região da Berrini, o valor se encontra em torno de R$57,5, sendo a sexta região com maior valor por metro quadrado para locação.

VIA DIGITAL

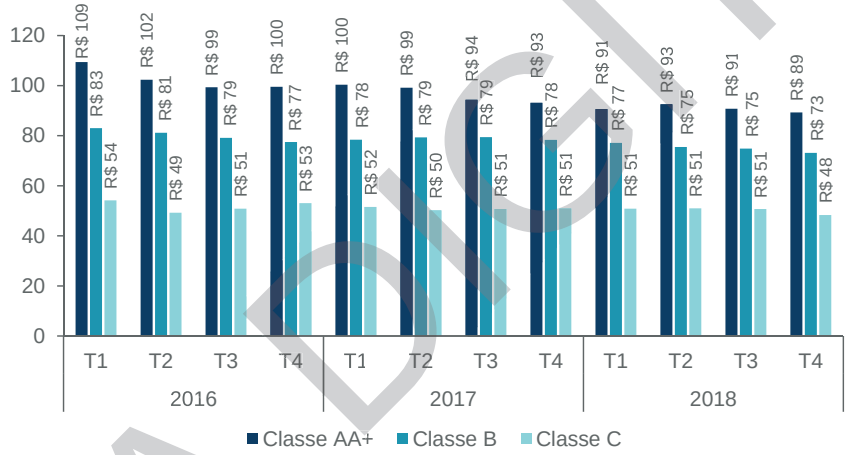
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Queda no Preço Pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região Berrini:

Preço Pedido - Berrini
Fonte: Cushman & Wakefield



Como o gráfico mostra, os preços pedidos na região da Berrini, em todas as classes, vêm sofrendo reduções constantes. Com exceção do primeiro trimestre de 2017 e do segundo de 2018, quando os preços pedidos para empreendimentos classe AA+ tiveram um pequeno acréscimo, todos os outros índices apresentaram redução. Se comparado com o quarto trimestre de 2017 o preço pedido para os edifícios classe AA+ sofreu uma redução de 4%, os de classe B 6% e os edifícios classe C 5%.

Para o ano de 2019 as regiões entorno da região da Berrini apresentam poucos espaços disponíveis e valores de locação mais elevados. Os prédios Classe A+ localizados na Berrini estão ocupados exceto o Tower Bridge que apresenta uma vacância mais resistente em comparação com os concorrentes mantendo os valores de locação mais estáveis. Dessa forma o valor de locação da Berrini pode apresentar um aumento devido a falta de espaços disponíveis na região e em seu entorno.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino, cenário visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímica recuperação econômica. A cidade de São Paulo obedece a uma tendência bastante comum entre as capitais brasileiras, com aumento da taxa de vacância devido ao volume de entregas passadas e ao movimento lento de uma possível retomada.

Por ser uma região com empreendimentos mais antigos, a região da Berrini apresenta a quinta vacância mais elevada entre as regiões CBD (23%). A absorção líquida positiva e o fato de não ter sido entregue novo estoque no quarto trimestre de 2018, fizeram com que a taxa de vacância da região apresentasse uma redução de 0,7p.p., em relação ao trimestre anterior.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Rua James Joule; e
  - Av. Eng. Luís Carlos Berrini.
- Acesso: Através das avenidas Jornalista Roberto Marinho, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Chucri Zaidan. O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Frente para a praia: O terreno em estudo não se aplica;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de águas pluviais
  - Gás
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - Tv a cabo

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

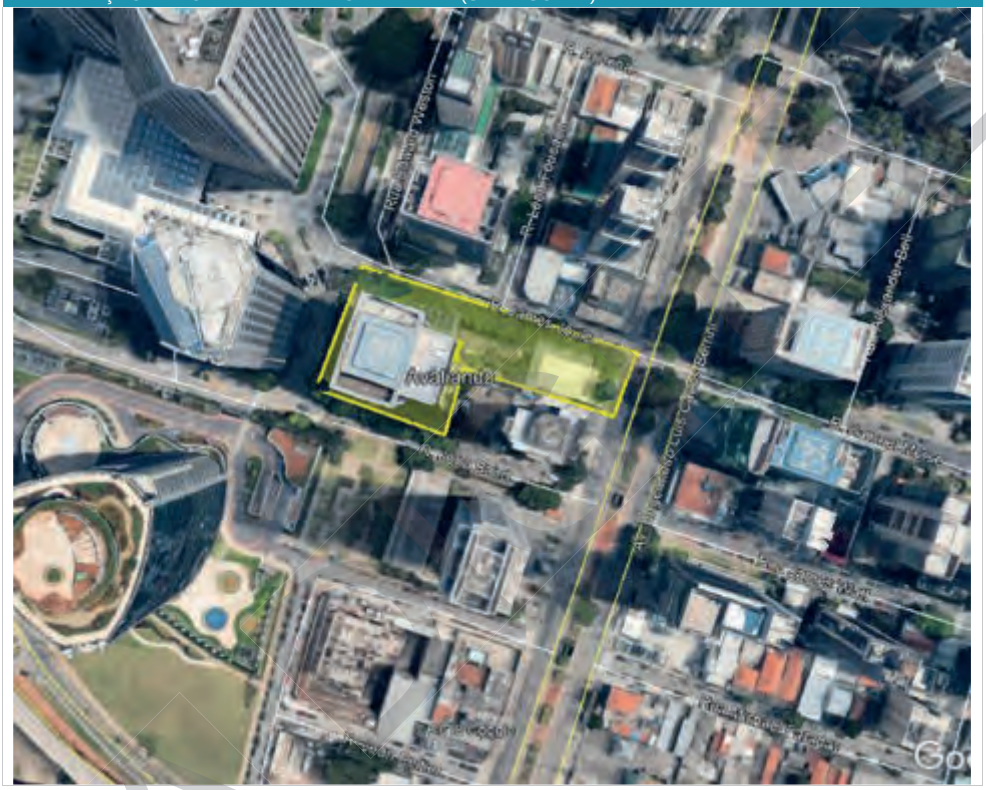
- Iluminação pública

- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

VIA

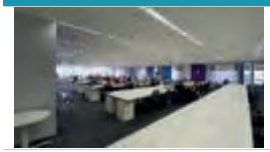
DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

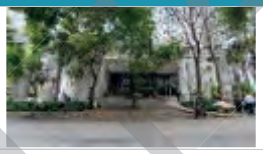
Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a conjuntos comerciais, restaurante, vagas de garagem, lojas e teatro em um edifício comercial composto por 20 andares tipo com conjuntos de 432,79 m² privativos, restaurante e loja no condomínio.

O edifício Torre Sul é classificado como escritórios (salas), multiusuário e possui 159 vagas de estacionamento.

ESCRITÓRIOS – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES





ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Restaurante, teatro e vagas de garagem
	Térreo	Recepção, hall, circulação com 7 elevadores, pátio de carga, doca, depósito de lixo, rampas, embarque/desembarque de veículos e acesso ao restaurante.
	Pavimento tipo	Dois conjuntos por andar, cada um com 432,79 m² privativos
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Cortina de Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Pele de vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	7 elevadores sociais ligando o térreo ao 20º andar, 3 elevadores que ligam o térreo aos subsolos, um elevador de serviço e um elevador interligando o térreo ao restaurante. Elevadores da marca Atlas Schindler e capacidade de 20 pessoas ou 1500 kg	
Ar Condicionado	Tipo: Chiller Localização do sistema de refrigeração: cobertura	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende a todas as áreas	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Alarme, Detector de Fumaça, Hidrantes, Porta Corta-fogo e Pressurizador	
Segurança Patrimonial	Monitoramento Interno e Externo	
Est. de Conservação	Regular	
Idade Aparente	15 anos	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	45 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Mármore, Carpete e Cerâmico
Paredes	Pintura e Azulejo
Forros	Gesso e Fibra Mineral

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas BOMA do quadro de áreas, referentes às participações a serem adquiridas pela SDI, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS – ESCRITÓRIOS				
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)	% SDI	ÁREA BOMA - % SDI (M²)
6º Andar	865,58	1.084,08	100,0%	1.084,08
7º Andar	865,58	1.084,08	100,0%	1.084,08
8º Andar	865,58	1.084,08	100,0%	1.084,08
9º Andar	865,58	1.084,08	100,0%	1.084,08
10º Andar	865,58	1.084,08	100,0%	1.084,08
11º Andar	865,58	1.084,08	100,0%	1.084,08
12º Andar	865,58	1.084,08	100,0%	1.084,08
14º Andar	432,79	542,04	100,0%	542,04
18º Andar	1.081,58	1.366,44	62,5%	854,03
Total	7.573,43	9.497,04		8.984,63

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS – Loja – Santander				
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)	% SDI	ÁREA BOMA - % SDI (M²)
Térreo	334,87	404,00	62,5%	252,50
Pavimento Superior	115,89	139,81	62,5%	87,38
Total	450,76	543,81		339,88

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS – Restaurante				
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)	% SDI	ÁREA BOMA - % SDI (M²)
1º Subsolo	441,16	509,67	62,5%	318,54
Total	441,16	509,67		318,54

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS – Teatro				
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)	% SDI	ÁREA BOMA - % SDI (M²)
1º Subsolo	780,03	1.034,88	62,5%	646,80
Total	780,03	1.034,88		646,80

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

QUADRO DE ÁREAS – RESUMIDO			
CONSTRUÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)	ÁREA BOMA - % SDI (M²)
Escritórios	7.573,43	9.497,04	8.984,63
Loja - Santander	450,76	543,81	339,88
Restaurante	441,16	509,67	318,54
Teatro	780,03	1034,88	646,80
TOTAL	9.245,38	11.585,40	10.289,85

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: As áreas foram extraídas da matrícula não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Área equivalente

Para cálculo do valor de mercado para locação das lojas (banco e restaurante), foram utilizadas suas áreas equivalentes, ou seja, a partir de suas áreas privativas foi utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS - Loja - Santander			
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE m² - PRIVATIVA
Térreo	334,87	1,00	334,87
Pavimento Superior	115,89	0,50	57,94
TOTAL	450,76		392,81

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS - Restaurante			
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE m² - PRIVATIVA
1º Subsolo	441,16	0,50	220,58
TOTAL	441,16		220,58

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC (Zona de Centralidade), conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO

Fonte: Prefeitura do município de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZC (Zona de Centralidade)

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016
Zoneamento	ZC (Zona de Centralidade)

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. "(NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. " (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. " (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. " (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para locação.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região Berrini.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS	Ed.Torre Sul	
Data de Início do Fluxo:	Julho-19	
Data Final do Fluxo:	Junho-29	
Período do Fluxo:	10	anos
Inflação projetada	1º ano 4,25% 2º ano 4,00% a partir do 3º ano 3,75%	
Crescimento Real nas Receitas para aluguel de mercado, acrescidos de inflação:	1º ano 6,54% 2º ano 6,39% 3º ano 7,69% 4º ano 6,97% 5º ano 8,83% a partir do 6º ano 5,41%	Considerado para o valor de mercado para locação
Encremento no valor aluguel dos contratos, acrescidos de inflação:	1º ano 5,29% 2º ano 5,04% a partir do 3º ano 4,79%	
Inflação nas Receitas:	Não considerada	ao ano
Inflação nas Despesas:	Não considerada	ao ano

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS		
Contrato:	Típico	
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel – para espaços vagos
Absorção – Vagos:	3 meses – Cj 91 e 92 6 meses – Cj 101 e 102 9 meses – Cj 111 e 112 12 meses – Cj 121 e 122 15 meses - Teatro	Período total para absorção dos espaços vagos. Conjuntos vagos receberão um valor correspondente a R$ 59,88/ m² BOMA proveniente de uma garantia* até sua ocupação.
Carência – Vagos:	Não considerada	
Valor de Locação – Conjuntos Vagos (Mercado):	R$ 70,14	R$/m² BOMA
Valor de Locação – Loja Térrea (Mercado):	R$ 84,31	R$/m² total BOMA
Valor de Locação – Restaurante subsolo (Mercado):	R$ 51,64	R$/m² total BOMA
Valor de Locação – Teatro subsolo (Mercado):	R$ 35,00	R$/m² total BOMA (para o teatro foi considerado 50% do valor de locação dos escritórios, conforme projeção do cliente)

* A Garantia servirá para cobrir a absorção dos conjuntos vagos, pagando um valor correspondente (e seus gastos, como IPTU e Condomínio) até que sejam ocupados, não ultrapassando um montande de aproximadamente R$ 5 Milhões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Rent Roll

Conjunto	Locatário	% SDI	Área Privativa % SDI (m²)	Área BOMA % SDI (m²)	Início	Término	Aluguel (R$)	Aluguel-Revisional (R$/m² BOMA)
Cj 61, 62 e 71	AT&T Global Network Services Brasil LTDA	100%	1.298,37	1.626,12	07/2019	06/2022	59,88	Após 1 ano, R$ 74,73
Cj 72	Softline International Brasil Comercio e Licenciamento de Software LTDA	100%	432,79	542,04	01/2019	12/2021	71,03	*
Cj 81 e 82	Coworking São Paulo Escritórios Flexíveis LTDA	100%	865,58	1.084,08	10/2017	09/2020	64,57	*
Cj 91 e 92	Vagos/Garantia	100%	865,58	1.084,08	07/2019	09/2024	59,88	Após 09/19 R$ 70,14 Após 09/22 R$ 85,62
Cj. 101 e 102	Vagos/Garantia	100%	865,58	1.084,08	07/2019	12/2024	59,88	Após 09/19 R$ 70,14 Após 09/22 R$ 85,62
Cj. 111 e 112	Vagos/Garantia	100%	865,58	1.084,08	07/2019	03/2025	59,88	Após 09/19 R$ 70,14 Após 09/22 R$ 85,62
Cj. 121 e 122	Vagos/Garantia	100%	865,58	1.084,08	07/2019	06/2025	59,88	Após 06/20 R$ 74,73 Após 06/23 R$ 91,58
Cj 142	Control Risks do Brasil LTDA	100%	432,79	542,04	01/2019	12/2023	70,76	Após 12/21 R$ 79,50
Cj 181	International Finance Corporation - IFC	62,5%	337,99	427,01	01/2019	12/2021	64,59	*
Cj 182	International Finance Corporation - IFC	62,5%	337,99	427,01	01/2019	12/2021	64,59	*
Loja térrea	Banco Santander (Brasil) S.A.	62,5%	281,73	339,88	07/2019	N/I	198,92	
Restaurante subsolo	ART - Serviços em Eventos LTDA	62,5%	275,73	318,54	01/2019	12/2023	88,29	
Teatro subsolo	Vago	62,5%	487,52	646,80	09/2019	08/2023	35,07	

* Para estas locações, dada a proximidade com a renovação contratual, não foram consideradas revisionais. As mesmas serão renovadas pelo valor de mercado para locação à época, com crescimento de mercado.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Área BOMA Total (m²)	10.289,85	m² (% SDI)
Rent Roll		
Receita Bruta Potencial 1º mês:	R$ 677.418,00	
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 8.329.221,00	
PIS/COFINS	Não Considerado	
Inadimplência:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	80%	
Aluguel da Renovação:	Ver obs.:	Média entre o último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação
Prazo do novo contrato:	3 – teatro 5 – demais	anos
Meses Vagos:	3	meses
Carência:	1	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 10,20	p/m² BOMA
Condominio e Tar. Energia:	R$ 16,39	p/m² BOMA
FRA, Acessib. e Gerador:	R$ 2,47	p/m² BOMA
IPTU Vagas	R$ 7.987,57	mensal
Condomínio Vagas	R$ 1.439,5	mensal
Seguro:	N/A	
Taxa Administração:	N/A	

RECEITAS DIVERSAS

Descrição	Inquilino	% SDI	Início	Fim	
128 vagas	DIDI Park Estacionamentos LTDA	50%	-	-	7.339,85/mês
14 vagas	Neoway Tecnologia Integrada Assessoria e Negócios S/A	50%	-	-	2.800,00
Antenas e aluguel de áreas comuns	-	-	07/2020	-	24.922,08

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	12,91%	ao ano
	1,02%	ao mês
Método de Desconto:	mensal	
Taxa de Capitalização	8,00%	ao ano
	0,64%	ao mês
Ano de Capitalização	11º	ano
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%	
Vacância Estabilizada:	5,00%	Aplicada no cálculo da perpetuidade

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

INFLAÇÃO	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
	4,25%	**4,00%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**
Crescimento de Mercado										
Real	2,20%	2,30%	3,80%	3,10%	4,90%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Nominal	**6,54%**	**6,39%**	**7,69%**	**6,97%**	**8,83%**	**5,41%**	**5,41%**	**5,41%**	**5,41%**	**5,41%**
CPI										
Real	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Nominal	**5,29%**	**5,04%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**

TAXA DE DESCONTO ANUAL	
Média da Inflação	3,83%
Taxa de desconto	
Real	8,75%
Nominal	**12,91%**

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para esse tipo de empreendimento de 12,91% ao ano.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	jun-2020	jun-2021	jun-2022	jun-2023	jun-2024	jun-2025	jun-2026	jun-2027	jun-2028	jun-2029	jun-2030
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	8.329.221	9.114.901	9.275.607	9.865.635	10.459.735	10.933.123	11.848.376	12.223.959	12.870.341	12.958.577	13.554.404
Absorção & Volume de Vacância	-271.656	-129.247	-110.990	-139.222	-100.679	-364.871	-227.792	-190.352	-189.829	-95.558	-516.706
Carência	-778.977	-16.202	-22.124	-26.858	-65.994	-141.717	-46.729	-57.843	-33.501	-48.893	-197.399
Receita Base Programada	7.278.589	8.969.452	9.142.493	9.699.555	10.293.062	10.426.535	11.573.855	11.975.764	12.647.010	12.814.126	12.840.299
Crescimento nas Receitas	84.155	445.171	795.319	955.455	1.341.337	1.174.568	747.078	1.075.021	1.098.616	1.613.943	1.458.405
Total da Receita de Locação	**7.362.744**	**9.414.623**	**9.937.812**	**10.655.010**	**11.634.398**	**11.601.103**	**12.320.932**	**13.050.785**	**13.745.627**	**14.428.069**	**14.298.704**
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	3.166.727	3.314.065	3.340.928	3.334.632	3.337.882	3.280.830	3.319.798	3.323.227	3.334.632	3.355.582	3.263.130
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	3.166.727	3.314.065	3.340.928	3.334.632	3.337.882	3.280.830	3.319.798	3.323.227	3.334.632	3.355.582	3.263.130
TOTAL DE RECEITAS	**10.529.471**	**12.728.687**	**13.278.740**	**13.989.642**	**14.972.280**	**14.881.933**	**15.640.731**	**16.374.012**	**17.080.259**	**17.783.651**	**17.561.834**
OUTRAS RECEITAS											
Vagas Didi	88.078	91.822	95.494	99.075	102.791	106.645	110.645	114.794	119.099	123.565	128.198
Vagas Neoway	33.600	35.028	36.429	37.795	39.213	40.683	42.209	43.791	45.434	47.137	48.905
Áreas Comuns		311.775	324.246	336.405	349.021	362.109	375.688	389.776	404.393	419.558	435.291
TOTAL DE OUTRAS RECEITAS	121.678	438.625	456.170	473.276	491.024	509.437	528.541	548.362	568.925	590.260	612.395
RECEITA BRUTA POTENCIAL	10.651.149	13.167.312	13.734.910	14.462.919	15.463.304	15.391.371	16.169.272	16.922.374	17.649.184	18.373.911	18.174.228

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

CUSHMAN & WAKEFIELD

AVALIAÇÃO

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	jun-2020	jun-2021	jun-2022	jun-2023	jun-2024	jun-2025	jun-2026	jun-2027	jun-2028	jun-2029	jun-2030
Inadimplência	-73.627	-94.146	-99.378	-106.550	-116.344	-116.011	-123.209	-130.508	-137.456	-144.281	-142.987
Total de Vacância e Inadimplência	**-73.627**	**-94.146**	**-99.378**	**-106.550**	**-116.344**	**-116.011**	**-123.209**	**-130.508**	**-137.456**	**-144.281**	**-142.987**
RECEITA BRUTA EFETIVA	**10.577.522**	**13.073.166**	**13.635.532**	**14.356.368**	**15.346.960**	**15.275.360**	**16.046.063**	**16.791.866**	**17.511.727**	**18.229.630**	**18.031.241**
DESPESAS OPERACIONAIS											
IPTU	1.259.478	1.259.478	1.259.478	1.259.478	1.259.478	1.259.478	1.259.478	1.259.478	1.259.478	1.259.478	1.259.478
Condomínio e Tar. Energia	2.023.808	2.023.808	2.023.808	2.023.808	2.023.808	2.023.808	2.023.808	2.023.808	2.023.808	2.023.808	2.023.808
IPTU VAGAS	95.851	95.851	95.851	95.851	95.851	95.851	95.851	95.851	95.851	95.851	95.851
Condomínio Vagas	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274
FRA, Acessib. E Gerador	304.991	304.991	304.991	304.991	304.991	304.991	304.991	304.991	304.991	304.991	304.991
Total de Despesas Operacionais	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**	**3.701.401**
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	**6.876.120**	**9.371.765**	**9.934.130**	**10.654.967**	**11.645.559**	**11.573.958**	**12.344.662**	**13.090.464**	**13.810.326**	**14.528.229**	**14.329.840**
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação		16.202	22.124	26.858	21.399	82.653	46.729	35.216	33.501	19.823	105.369
Total de Custos com Locação		**16.202**	**22.124**	**26.858**	**21.399**	**82.653**	**46.729**	**35.216**	**33.501**	**19.823**	**105.369**
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS		**16.202**	**22.124**	**26.858**	**21.399**	**82.653**	**46.729**	**35.216**	**33.501**	**19.823**	**105.369**
FLUXO DE CAIXA	**6.876.120**	**9.355.563**	**9.912.006**	**10.628.109**	**11.624.159**	**11.491.306**	**12.297.933**	**13.055.248**	**13.776.825**	**14.508.405**	**14.224.472**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (m²)
Área Privativa	8.212,81
Área BOMA	10.289,85

RESULTADOS	
VPL Final	R$ 113.216.346,00
VPL por m² de Área Privativa	R$ 13.785,34
VPL por m² de Área BOMA	R$ 11.002,69

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator de promocionalidade: Fator usado para adequar as características físicas, considerando se o imóvel está localizado numa via principal ou secundária.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Amostras de Escritórios:

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO													
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Edifício Torre Sul - Rua James Joule, 65 Conjuntos 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 142, 181, 182, Loja térrea, Teatro no 2º SS, Restaurante no 1º SS e vagas de garagem, São Paulo / SP - Brasil	Escritórios (Andar Corrido)	7.573,43	9.497,04	159	Avaliando	-	-	-	jul-19			
COMPARATIVOS													
1	Igarassu - Rua Surubim, 577 14º andar, São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	544,64	0,00	16	Oferta	51.740,80	95,00		mai-19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6783
2	Igaratá - Rua Samuel Morse, 74 - cj. 63, São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	104,49	0,00	3	Oferta	9.375,50	89,73		mai-19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6783
3	CENU - Torre Norte - Avenida das Nações Unidas, 12901 28º andar, São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	1.690,96	1.875,00	36	Oferta	168.750,00	99,80	90,00	mai-19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6783
4	C.E.C. João Domingues de Araújo - Praça Genreal Gentil Falcão, 108 - cj. 111, São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	417,64	0,00	12	Oferta	40.001,56	95,78		mai-19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6783
5	WTC - Avenida das Nações Unidas, 12551 - cj. 1308, São Paulo/SP	Escritórios (Andar Corrido)	393,90	0,00	0	Oferta	37.420,50	95,00		mai-19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6783

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO							
	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS							
1	0,90	1,06 Inferior	0,95 Superior	0,97 Superior	1,00 Similar	84,23	84,23
2	0,90	1,06 Inferior	1,00 Similar	0,97 Superior	1,00 Similar	83,72	83,72
3	0,90	0,94 Superior	1,06 Inferior	1,00 Superior	0,97 Superior	88,05	88,05
4	0,90	1,06 Inferior	1,00 Similar	0,98 Superior	1,00 Similar	89,50	89,50
5	0,90	1,00 Similar	1,06 Inferior	1,07 Inferior	0,97 Superior	94,31	94,31
					Média	**87,96**	**87,96**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Escritórios

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 95,06

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite superior(30%)	114,35	Limite Superior	90,92
Limite inferior (30%)	61,57	Limite Inferior	85,00
Intervalo proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	7%
		Desvio Padrão	4,32
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,05
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**87,96**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**87,96**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Amostras de Lojas para a Loja Térrea:

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	SUBSOLO (m²)	TÉRREO (m²)	MEZANINO (m²)	PAVIMENTO SUPERIOR (m²)	ÁREA EQUIVALENTE m² DE ÁREA PRIVATIVA	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	TELEFONE
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO														
A	Edifício Torre Sul - Rua James Joule, 65 Conjuntos 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 142, 181, 182, Loja térrea, Teatro no 2º SS, Restaurante no 1º SS e vagas de garagem, São Paulo / SP - Brasil	Loja	450,76	0,00	334,87	0,00	115,89	392,82	Avaliando	-	-	jul-19		
COMPARATIVOS														
1	Avenida Santo Amaro alt. 4516, São Paulo/SP	Loja	420,00	80,77	242,30	96,92	0,00	355,38	Oferta	39.000,00	109,74	mai-19	Kenzal	(11) 95464-2000
2	Rua Henri Dunant - Chácara Santo Antônio 792, São Paulo/SP	Loja	105,00	0,00	42,00	63,00	0,00	89,25	Oferta	12.990,00	145,55	mai-19	Rocca Imóveis	(11) 99450-0500
3	Avenida Roque Petroni Jr. 999, São Paulo/SP	Loja	489,00	0,00	342,30	146,70	0,00	452,33	Oferta	65.000,00	143,70	mai-19	Adriano	(11) 96717-4789
4	D&D - Avenida das Nações Unidas 12551, São Paulo/SP	Loja	150,00	0,00	150,00	0,00	0,00	150,00	Oferta	37.500,00	250,00	mai-19	Carmen - Administração do WTC	(11) 3043-7095
5	Agência em Shopping Center em um Raio de 5,00 km - São Paulo/SP	Loja	271,87	0,00	271,87	0,00	0,00	271,87	Transação	34.040,84	125,21	mai-19	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
6	Agência em Shopping Center em um Raio de 5,00 km - São Paulo/SP	Loja	380,70	0,00	380,70	0,00	0,00	380,70	Transação	68.305,19	179,42	mai-19	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
7	Praça Gen. Gentil Falcão 60, São Paulo/SP	Loja	380,00	0,00	190,00	0,00	190,00	285,00	Oferta	34.000,00	119,30	mai-19	Coelho da Fonseca	(11) 4302-7622
8	Rua Pascoal Pais 525, São Paulo/SP	Loja	200,00	0,00	130,00	70,00	0,00	182,50	Oferta	18.250,00	100,00	mai-19	MBCorp Soluções Imob.	(11) 3036-1940 (11) 94767-1503

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

CUSHMAN & WAKEFIELD

AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO										
	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	PROMOCIONALIDADE		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS										
1	0,90	0,98 Menor	1,20 Inferior	1,00 Similar	0,98 Superior	1,11 Inferior	1,00 Similar		124,75	124,75
2	0,90	0,83 Menor	1,00 Similar	0,90 Superior	1,03 Inferior	1,18 Inferior	1,00 Similar		123,14	123,14
3	0,90	1,04 Maior	1,00 Similar	0,94 Superior	1,03 Inferior	1,00 Similar	1,00 Similar		129,70	129,70
4	0,90	0,89 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,01 Inferior	1,00 Similar	0,85 Superior		168,93	
5	1,00	0,96 Menor	0,95 Superior	1,00 Similar	1,03 Inferior	1,00 Similar	0,85 Superior		97,76	97,76
6	1,00	0,99 Menor	0,95 Superior	1,00 Similar	1,02 Inferior	1,00 Similar	0,85 Superior		145,21	145,21
7	0,90	0,92 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	0,99 Superior	1,05 Inferior	1,00 Similar		103,95	103,95
8	0,90	0,91 Menor	1,00 Similar	0,90 Superior	1,04 Inferior	1,18 Inferior	1,00 Similar		92,52	92,52
								Média	**123,25**	**116,72**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja - Santander

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 146,61

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite superior(30%)	160,22	Limite Superior	127,13
Limite inferior (30%)	86,27	Limite Inferior	106,31
Intervalo proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
		Desvio Padrão	19,12
		Distri. "t" Student	1,44
		Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**123,25**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**116,72**
		Valor de Mercado para Locação (R$)	**52.612,91**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Amostras de Lojas para a Loja Subsolo:

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO														
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	SUBSOLO (m²)	TÉRREO (m²)	MEZANINO (m²)	PAVIMENTO SUPERIOR (m²)	ÁREA EQUIVALENTE m² DE ÁREA PRIVATIVA	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	TELEFONE
A	Edifício Torre Sul - Rua James Joule, 65 Conjuntos 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 142, 181, 182, Loja térrea, Teatro no 2º SS., Restaurante no 1º SS e vagas de garagem, São Paulo / SP - Brasil	Loja	441,16	441,16	0,00	0,00	0,00	220,58	Avaliando	-	-	jul-19		
COMPARATIVOS														
1	Avenida Santo Amaro alt. 4516, São Paulo/SP	Loja	420,00	80,77	242,30	96,92	0,00	355,38	Oferta	39.000,00	109,74	mai-19	Kenzal	(11) 95464-2000
2	Rua Henri Dunant - Chácara Santo Antônio 792, São Paulo/SP	Loja	105,00	0,00	42,00	63,00	0,00	89,25	Oferta	12.990,00	145,55	mai-19	Rocca Imóveis	(11) 99450-0500
3	Avenida Roque Petroni Jr. 999, São Paulo/SP	Loja	489,00	0,00	342,30	146,70	0,00	452,33	Oferta	65.000,00	143,70	mai-19	Adriano	(11) 96717-4789
4	D&D - Avenida das Nações Unidas 12551, São Paulo/SP	Loja	150,00	0,00	150,00	0,00	0,00	150,00	Oferta	37.500,00	250,00	mai-19	Carmen - Administração do WTC	(11) 3043-7095
5	Agência em Shopping Center em um Raio de 5,00 km - São Paulo/SP	Loja	271,87	0,00	271,87	0,00	0,00	271,87	Transação	34.040,84	125,21	mai-19	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
6	Agência em Shopping Center em um Raio de 5,00 km - São Paulo/SP	Loja	380,70	0,00	380,70	0,00	0,00	380,70	Transação	68.305,19	179,42	mai-19	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
7	Praça Gen. Gentil Falcão 60, São Paulo/SP	Loja	380,00	0,00	190,00	0,00	190,00	285,00	Oferta	34.000,00	119,30	mai-19	Coelho da Fonseca	(11) 4302-7622
8	Rua Pascoal Pais 525, São Paulo/SP	Loja	200,00	0,00	130,00	70,00	0,00	182,50	Oferta	18.250,00	100,00	mai-19	MBCorp Soluções Imob.	(11) 3036-1940 (11) 94767-1503

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

CUSHMAN & WAKEFIELD

AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	PROMOCIONALIDADE	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,06 Maior	1,20 Inferior	1,00 Similar	0,97 Superior	1,06 Inferior	1,00 Similar	126,89	126,89
2	0,90	0,89 Menor	1,00 Similar	0,90 Superior	1,02 Inferior	1,12 Inferior	1,00 Similar	122,70	122,70
3	0,90	1,09 Maior	1,00 Similar	0,94 Superior	1,02 Inferior	0,95 Superior	1,00 Similar	129,93	129,93
4	0,90	0,95 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,01 Inferior	0,95 Superior	0,85 Superior	171,86	
5	1,00	1,05 Maior	0,95 Superior	1,00 Similar	1,02 Inferior	0,95 Superior	0,85 Superior	103,02	103,02
6	1,00	1,07 Maior	0,95 Superior	1,00 Similar	1,02 Inferior	0,95 Superior	0,85 Superior	149,48	149,48
7	0,90	1,07 Maior	1,00 Similar	1,00 Similar	0,98 Superior	1,00 Similar	1,00 Similar	112,68	112,68
8	0,90	0,95 Menor	1,00 Similar	0,90 Superior	1,03 Inferior	1,12 Inferior	1,00 Similar	90,47	90,47
							Média	**125,88**	**119,31**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Restaurante

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 146,61

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite superior(30%)	163,64	Limite Superior	129,81
Limite inferior (30%)	88,12	Limite Inferior	108,81
Intervalo proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
		Desvio Padrão	19,29
		Distri. "t" Student	1,44
		Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**125,88**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**119,31**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO) - ESCRITÓRIOS

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Análise das amostras

Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Surubim, 577, São Paulo/SP, edifício Igarassu, possui 544,64 m² de área privativa e 16 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 95,00 /m² de área privativa.

Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Samuel Morse, 74, São Paulo/SP, edifício Igaratá, possui 104,49 m² de área privativa e 3 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 89,73 /m² de área privativa.

VIRDIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas, 12.901, São Paulo/SP, edifício CENU - Torre Norte, possui 1.690,96 m² de área privativa e 36 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 99,80 /m² de área privativa.

Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Praça General Gentil Falcão 108, São Paulo/SP, edifício C.E.C. João Domingues de Araújo, possui 417,64 m² de área privativa e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 95,78 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas, 12.551, São Paulo/SP, edifício WTC, possui 393,90 m² de área privativa sem vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 95,00 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO) - LOJAS

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Análise das amostras

Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Santo Amaro alt. 4516, São Paulo/SP, possui 355,38 m² de área equivalente total e 6 vagas de garagem. O preço pedido para locação é de R$ 109,74 /m² de área equivalente.

Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Henri Dunant, 792 - São Paulo/SP, possui 89,25 m² de área equivalente total sem vagas de garagem. O preço pedido para locação é de R$ 145,55 /m² de área equivalente.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Roque Petroni Jr. 999, São Paulo/SP, possui 452,33 m² de área equivalente total sem vagas de garagem. O preço pedido para locação é de R$ 143,70 /m² de área equivalente.

Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se no D&D - Avenida das Nações Unidas 12551, São Paulo/SP, possui 150,00 m² de área equivalente total sem vagas de garagem. O preço pedido para locação é de R$ 250,00 /m² de área equivalente.

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se é uma Agência em Shopping Center em um Raio de 5,00 km - São Paulo/SP, possui 271,87 m² de área equivalente total e 0 vagas de garagem. O preço de transação é de R$ 125,21 /m² de área equivalente.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se é uma Agência em Shopping Center em um Raio de 5,00 km - São Paulo/SP, possui 380,70 m² de área equivalente total e 0 vagas de garagem. O preço de transação é de R$ 179,42 /m² de área equivalente.

Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Praça Gen. Gentil Falcão 60, São Paulo/SP, possui 285,00 m² de área equivalente total e 4 vagas de garagem. O preço pedido para locação é de R$ 119,30 /m² de área equivalente.

Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Pascoal Pais 525, São Paulo/SP, possui 182,50 m² de área equivalente total sem vagas de garagem. O preço pedido para locação é de R$ 100,00 /m² de área equivalente.

VIDIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários para escritórios variam de R$ 89,73 /m² a R$ 99,80 /m² de área privativa. Quanto às áreas dos escritórios, podemos dizer que estas variam de 104,49 m² a 1.690,96 m² de área privativa. Já para o compartivo de lojas, verificamos que os valores unitários variam de R$ 100,00 /m² a R$ 250,00/m² de área equivalente. Quanto às áreas, podemos dizer que estas variam de 89,25 m² a 452,33 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
	Escritórios
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área privativa)	87,96
Área privativa (m²)	7.573,43
Valor de Mercado para Locação (R$)	**666.165,02**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	70,14
Área BOMA (m²)	9.497,04
Valor de Mercado para Locação (R$)	**666.165,02**
PARTICIPAÇÃO SDI	
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	70,14
Área BOMA (m²)	8.984,63
Valor de Mercado para Locação (R$)	**630.181,60**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		
	Loja - Santander	Restaurante
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área privativa Equivalente)	116,72	119,31
Área privativa Equivalente (m²)	392,82	220,58
Valor de Mercado para Locação (R$)	**45.849,66**	**26.317,58**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área privativa)	101,72	59,66
Área privativa (m²)	450,76	441,16
Valor de Mercado para Locação (R$)	**45.849,66**	**26.317,58**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	84,31	51,64
Área BOMA (m²)	543,81	509,67
Valor de Mercado para Locação (R$)	**45.849,66**	**26.317,58**
PARTICIPAÇÃO SDI		
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	84,31	51,64
Área BOMA (m²)	339,88	318,54
Valor de Mercado para Locação (R$)	**28.655,39**	**16.449,60**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas "Premissas e Disclaimers" e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 01 de julho de 2019, em:

ED TORRE SUL

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 113.216.000,00 (Cento e Treze Milhões, Duzentos e Dezesseis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo 13.785,34
Valor Unitário R$/m² BOMA 11.002,69

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - ESCRITÓRIOS

R$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo 87,96
Valor Unitário R$/m² BOMA 70,14

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - LOJA TÉRREA

R$ 29.000,00 (Vinte e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo 101,72
Valor Unitário R$/m² BOMA 84,31

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - LOJA SUBSOLO

R$ 16.000,00 (Dezesseis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo 59,66
Valor Unitário R$/m² BOMA 51,64

MATRIZ DE SENSIBILIDADE

Taxa de Desconto (a.a)	CAP RATE 7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
11,91%	R$ 128.786.244	R$ 124.445.163	R$ 120.646.717	R$ 117.295.147	R$ 114.315.974
12,41%	R$ 124.635.821	R$ 120.484.012	R$ 116.851.179	R$ 113.645.738	R$ 110.796.457
12,91%	R$ 120.663.050	R$ 116.691.475	**R$ 113.216.346**	R$ 110.150.057	R$ 107.424.466
13,41%	R$ 116.859.228	R$ 113.059.317	R$ 109.734.396	R$ 106.800.641	R$ 104.192.859
13,91%	R$ 113.216.121	R$ 109.579.749	R$ 106.397.923	R$ 103.590.430	R$ 101.094.880

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**9**

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		6,74%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Lojas

Loja do térreo:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		17,83%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Loja do subsolo:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		17,60%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Premissas e “Disclaimers”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Lucas Conte
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Para esta avaliação foram recebidas todas as matrículas, IPTUs e contratos. Para apresentação, serão anexadas apenas parte das matrículas e IPTUs (como exemplos) e a primeira página dos últimos aditivos dos contratos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

536005

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 98.817 | ficha 01

São Paulo, 08 de novembro de 1988

Mat.73.595/U.23

IMÓVEL:- UNIDADE Nº 23, em construção, localizada no 2º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ", sito à Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1830, e rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 1461, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com a área real total de construção de 1.033,669ms²., sendo 801,61ms². de área útil ou privativa, e 232,059ms². de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno, de 214,0166ms²., ou seja, 1,3723%.-

CONTRIBUINTE:- 299.019.0094-6 (maior área).-

PROPRIETÁRIA:- SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., com séde nesta Capital, à Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, 1830, 3º andar (parte), CGC. 44.220.580/0001-06.

REGISTROS ANTERIORES:- R.R.04/Mat. 27.629, 27.630 e 28.993, e R.07/Mat. 28.983, deste Cartório.- (Mat. 73.595).

R.01/ 98.817 Data:- 08/novembro/1988

Pela escritura datada de 28 de outubro de 1988, de notas do 21º Cartório desta Capital, livro 1827, fls. 35, a proprietária, já qualificada, representada por Plinio de Queiroz Neto e Paulo Accioly Fragelli, deu em hipoteca a ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com séde na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Bloco B, nesta Capital, CGC. 62.808.977/0001-97, representada por Joaquim Correa Moraes Abreu Filho e Rubio Magno Tahan Filho, o imóvel, em construção, bem como todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações que se acrescerem ao mesmo, para garantia da dívida no valor de Cz$613.971.536,00, destinada a construção do imóvel da matrícula, cujo prazo para execução das obras é de 11 meses, vencendo-se em 16 de setembro de 1989,

(continua no verso)

Mod. 19 - 10.000 - 5/88

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AA 642132

VIA DIGITAL

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

matrícula 98.817 | ficha 01

mediante as seguintes condições:- Taxa mensal de juros durante a construção e carência nominal 0,993848 - Dia do mês designado para pagamento dos juros e dos encargos 16 - Data da apuração da dívida 16 de setembro de 1989 - Data do vencimento da carência 16 de outubro de 1989 - Data do pagamento total e vencimento do empréstimo 16 de outubro de 1989; e, demais condições constantes do título.- Fazem parte da presente garantia as Unidades nºs. 33, no 2º andar e, 43, no 3º andar, do mesmo edifício.

Márcia A. A. Pêssoa
Escrevente Habilitada

Av.02/ 98.817 Data:- 19/dezembro/1988

De requerimento datado de 30 de novembro de 1988, consta que em virtude de CISÃO PARCIAL do patrimônio de SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., já qualificada, o imóvel, em construção, passou a pertencer a SÃO CIRILO PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar (parte), CGC/MF. nº 56.691.642/0001-27, conforme prova a Ata da Assembléia Geral de Constituição realizada em 1º de novembro de 1988, devidamente registrada sob nº 35300122020, em data de 11 de novembro de 1988, na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, pelo valor de Cz.... $105.341.729,00.-

Marisado F. de Assis
Escrevente Habilitada

JOSÉ CARLOS [illegible] DE CASTRO
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 02)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação.....GERAL

matrícula 98.817 | ficha 02

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, de de 1989

Av.03/ Data:-15/junho/1.989.
Pelo instrumento particular datado de 16 de maio de 1.989, a ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, na qualidade de credora hipotecária, desligou do R.01, o imóvel objeto da presente.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS [illegible] DE CASTRO
Escrevente Autorizado

Av.04/ 98.817 Data:- 28/JULHO/1989.
Consta que o número corrêto do CGC/MF. da SÃO CIRILO PARTICIPAÇÕES S/A., é 59.691.642/0001-27, e não como constou; conforme prova o CGC/MF. fornecido pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda; nos termos da escritura datada de 19 de julho de 1989, de notas do 21º Cartório desta Capital, livro 1830, fls. 279.

Mat.73.595/U.23

Marlaudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS [illegible] DE CASTRO
Escrevente Autorizado

Av.05/ 98.817 Data:- 28/JULHO/1989.
Da escritura referida na Av.03, consta que tendo a CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA NAVARRO LTDA., com séde nesta Capital, à rua Henrique Monteiro, 234, 8º andar, CGC. 45.982.105/0001-21, incorporado a SÃO CIRILO PARTICIPAÇÕES S/A., já qualificada, passou a sucedê-la em todos os seus direitos e obrigações, conforme prova o Protocolo de Incorporação firmado em 10 de julho de 1989, transcrito no título, pelo valor de NCZ$2.183.333,33.

Marlaudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS [illegible] DE CASTRO
Escrevente Autorizado

continua no verso

Mod. 10 - 10.000 - 05/89

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AA 642133

VIA DIGITAL

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

matrícula 98.817 | ficha 02

Av.06/98.817 Data:- 31/julho/1989

Consta que tendo sido averbada a construção do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ, e instituído o respectivo condomínio - (Av.17 e R.19/73.595), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 98.817, referindo-se a UNIDADE nº 23, do Bloco 03, já concluída; nos termos do instrumento particular datado de 25 de julho de 1988 e, requerimento datado de 25 de julho de 1989.-

Marleudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS GUIMARÃES DE CASIRO
Escrevente Autorizado

R.07/98.817 Data:-01/setembro/1.989.

Pela escritura datada de 10 de agôsto de 1.989, do 6º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ., livro 4800, fls.184, CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA NAVARRO LTDA., com séde nesta Capital, já qualificada, transmitiu por venda à CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL-PREVI, com séde no Rio de Janeiro (RJ), à rua Buenos Aires, 56, CGC.33.754.482/0001 24, o imóvel, pelo valor de NCZ$.3.616.796,24.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS GUIMARÃES DE CASIRO
Escrevente Autorizado

Av.08/98.817 DATA:-14/JULHO/1.994.

"EX vi" do que estatui o Art. 213, § 1º da Lei 6.015/73, é feita a presente, para ficar constando, que na matrícula 73.595, onde foi instituido o "Condomínio Edifício São Luiz", consta da Av. nº.01 o registro nº.06 da matrícula nº 27.630, referente à Servidão de Passagem que atinge uma faixa nos fundos do terreno, com a área de 358,80m², a favor - da SABESP.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

continua na ficha 03

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 98.817 | ficha 03

São Paulo, de de 1999

Av.09/ Data: 25/AGOSTO/1999

Verifica-se que a denominação correta da avenida em que se localiza o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ é avenida Presidente Juscelino Kubitschek, conforme prova o Decreto Municipal nº 13.464/76 e Certidão nº 000021419, expedida em 16 de julho de 1999 pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do instrumento particular datado de 26 de junho de 1998 e requerimento datado de 19 de agosto de 1999.

Edgar Jorge Furlanetto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.10/ Data: 23/AGOSTO/2005

De Ofício nº 071/2005-Deinf/RJO/Dicat, expedido em 01 de agosto de 2005, pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal - Delegacia Especial de Instituições Financeiras no Rio de Janeiro, subscrito pela Chefe da Deinf/RJO/Dicat, Patrícia de Araujo Magalhães, extraído dos autos do Processo nº 10768.018465/2002-79, foi determinado o registro do Arrolamento de Bens e Direitos do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI**, CNPJ nº 33.754.482/0001-24, conforme consta do referido Ofício, tudo nos termos do § 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

Márcos A. A. Pólice
Escrevente Habilitado

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.11/ Data: 08/ABRIL/2009 PROT. 395.040

Fica cancelado o **R.10** referente ao arrolamento de bens e direitos do imóvel desta matrícula, nos termos do Ofício nº 019/2009-Deinf/RJO/Dicat, expedido em 25 de março de 2009, pela Delegacia Especial de Instituições Financeiras do Rio de Janeiro – Receita Federal – Ministério da Fazenda, subscrito por Ricardo Fernandes Teixeira de Freitas.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

continua no verso

VIA DIGITAL

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11349-8-AA 642134

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

matrícula 98.817 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.12/ Data: 22/NOVEMBRO/2016

Fica consignada a indisponibilidade dos bens e direitos de **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL**, CNPJ nº 33.754.482/0001-24, nos termos do Item 11, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação da 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS - TRT da 4ª Região, nos autos do processo nº 00056004520095040003. Data do Pedido: 09 de novembro de 2016. Protocolo de Indisponibilidade nº 201611.0919.00209784-IA-980. Protocolo nº 526.045 de 14/11/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.13/ Data: 23/DEZEMBRO/2016

Fica cancelada a **Av.12**, referente à indisponibilidade dos bens e direitos de **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL**, CNPJ nº 33.754.482/0001-24, nos termos do Item 11, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação da 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS - TRT da 4ª Região, nos autos do processo nº 00056004520095040003. Data do Pedido: 13 de dezembro de 2016. Protocolo de Cancelamento nº 201612.1314.00222753-TA-670. Protocolo nº 527.542 de 16/12/2016.

Augusto Guilherme Sottero C. dos Santos
Substituto da Oficial

Av.14/ Data: 26/JULHO/2017

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 299.019.0136-5, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 12 de julho de 2017, referida no R.15. Protocolo nº 536.005 de 14/07/2017.

Edgar Jorge Fortunato
Substituto da Oficial

R.15/ Data: 26/JULHO/2017

Por escritura de 12 de julho de 2017, do 18º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, livro nº 7.470, fls. 018, **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS**

continua na ficha 4

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS** de São Paulo

matrícula 98.817 ficha 04

FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, já qualificada, transmitiu por venda a **GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, CNPJ nº 27.284.503/0001-92, com sede nesta Capital, na Rua Hungria nº 514, 10º andar, cj. 102, sala 35, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$4.947.961,13. (Valor de referência: R$6.010.698,00). Protocolo nº 536.005 de 14/07/2017.

Edgar Jorge Furlanetto
Substituto do Oficial

O selo acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	29,93
Estado	8,51
Caixa	5,82
Registro Civil	1,58
Tribunal de Justiça	2,05
M.P.	1,44
Iss	0,61
TOTAL	49,94

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 26/07/2017

Arthur R. C. Chaves / Escrevente Autorizado
Tailane Barbosa Martins / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 27/07/2017
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Página 7 de 7

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AA 642135

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 299.019.0114-4

Local do Imóvel:
AV PRES JUSCELINO KUBITSCHEK, 1830 - SL 101 BL 1
CONDOM ED SAO LUIZ CEP 04543-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PRES JUSCELINO KUBITSCHEK, 1830 - SL 101 BL 1
CONDOM ED SAO LUIZ CEP 04543-000

Contribuinte(s):
CNPJ 33.754.482/0001-24 CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	15.596	Testada (m):	209,13
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0138
Área total (m²):	15.596		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.039	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	4.545	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	7.321,00
- da construção:	3.352,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	1.853.482,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.333.428,00
Base de cálculo do IPTU:	4.186.910,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/08/2019, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 22/05/2019
Número do Documento: 2.2019.001058212-1
Solicitante: DANIEL DIAS TAKASE (CPF 271.132.518-03)

VIA DIGITAL

From: Marcia Yamamoto
To: Lucas Conte; Daniel Takase
Cc: Erick Hurpia dos Santos; Rodrigo Silva
Subject: RES: AP-19-66032-900230 - SDI - Imóveis SP / INFO SÃO LUIZ
Date: terça-feira, 18 de junho de 2019 14:17:18
Attachments: image003.png
image009.png
image002.png

Lucas, boa tarde.

Segue abaixo os valores do IPTU para o conjunto 43 para tomarmos como exemplo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Eles não coincidem os valores da sua tabela. Conforme o site da prefeitura, segue abaixo a forma de cálculo do IPTU:

Base de Cálculo
A Base de Cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel. A apuração deste valor é realizada a partir dos dados do imóvel constantes do cadastro da Secretaria da Fazenda (área do terreno, área construída, idade da construção etc) utilizando a metodologia e os parâmetros estabelecidos pela Lei 10.235/1986 e suas atualizações. Você pode verificar na Notificação de Lançamento do IPTU os dados do seu imóvel e os principais parâmetros utilizados na apuração do valor venal.

Cálculo do IPTU
Uma vez apurado o valor venal do imóvel, o cálculo do IPTU a pagar é realizado pela aplicação das alíquotas, descontos e acréscimos definidos na Lei 6.989/1966, que sofreu diversas alterações, em especial, pela Lei 15.889/2013. Esta legislação estabelece que:
Para os demais imóveis construídos e terrenos, o imposto é calculado à razão de 1,5% do valor venal, com acréscimos e descontos também definidos por faixas de valor venal.

Tabela 2 – Demais Imóveis

Faixas de Valor Venal (R$)	Multiplicar por	Subtrair
Até R$ 150.000,00	0,011	R$ 0,00
De R$ 150.001,00 a R$ 300.000,00	0,013	R$ 300,00
De R$ 300.001,00 a R$ 600.000,00	0,016	R$ 900,00
De R$ 600.001,00 a R$ 1.200.000,00	0,017	R$ 2.100,00
Acima de R$ 1.200.000,00	0,019	R$ 4.500,00

Espero que ajude.

Atenciosamente,

Márcia Yamamoto | SDI Gestão| Rua Hungria, 620 |6º andar | cj. 62 | CEP 01455-000 | São Paulo
Office +55 11 4280 4304 | Fax +55 11 4280 4301 | marcia.yamamoto@sdigestao.com.br

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

De: Lucas Conte <LUCAS.CONTE@cushwake.com>
Enviada em: Tuesday, June 18, 2019 11:35 AM
Para: Marcia Yamamoto <marcia.yamamoto@sdigestao.com.br>; Daniel Takase <daniel.takase@sdigestao.com.br>
Cc: Erick Hurpia dos Santos <Erick.Santos@sa.cushwake.com>; Rodrigo Silva <Rodrigo.Silva@sa.cushwake.com>
Assunto: AP-19-66032-900230 - SDI - Imóveis SP / INFO SÃO LUIZ

Prezados, bom dia!

Durante a revisão de valores para o São Luiz, surgiu uma dúvida com relação ao IPTU.

Nos arquivos enviados, aparece um valor total, imagino que de todo o prédio, e uma fração ideal de cada conjunto. A conta que fizemos foi baseada nessa fração ideal e o valor total do IPTU. Porém, gostaríamos de saber se esse é o valor correto pago por vocês. Sendo a parcela mensal (12 meses) deles:

Área não incorporada (m²)	0	Fração ideal:	0,0137
Área total (m²)	15.906		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²)	1.034	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²)	4.545	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1989		
Valores de m² (R$):			
- do terreno:	7.321,00		
- da construção:	3.362,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):			
- da área incorporada:	1.840.051,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.428.178,00		
Base de cálculo do IPTU:	4.268.229,00		

IPTU - SÃO LUIZ

Conjunto	Valor - Parcela / 12 meses	Total
23	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
33	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
43	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
93	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
101	R$ 4.814,95	R$ 57.779,36
103	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
111	R$ 4.814,95	R$ 57.779,36
113	R$ 4.870,61	R$ 58.447,34
121	R$ 4.814,95	R$ 57.779,36
122	R$ 4.633,19	R$ 55.598,31
131	R$ 4.814,95	R$ 57.779,36
141	R$ 4.749,34	R$ 56.992,05
Total		R$ 694.391,82

Poderiam nos confirmar esses valores, por gentileza?

Obrigado,

Lucas Conte

Consultant
Office and Special Projects
Valuation & Advisory | Brazil

Direct: +55 11 3513-6740
Mobile: +55 11 94510-5377
Fax: +55 11 5501-5144
lucas.conte@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD

Praça Professor José Lannes, 40 – 3º Andar
São Paulo – SP – CEP: 04571-100 Brasil
cushmanwakefield.com.br

LinkedIn | Facebook | Twitter | YouTube | Google+ | Instagram

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

ENCIPLAN
Consultoria Técnica de Obras EPP

ENDEREÇO: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ" - AV. PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 1830 - SÃO PAULO / SP
INTERESSADO: SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS: ENCIPLAN CONSULTORIA TÉCNICA DE OBRAS EPP
DATA: 23/05/2019
BO0317

ÁREAS BOMA			
ANDARES	**ÁREA BOMA**	**TERRAÇO DESCOBERTO**	**ÁREA TOTAL**
Unidade A - 1º Subsolo/Térreo/Mezanino	1632.28	0.00	1632.28
Unidade B - 1º Subsolo	107.14	0.00	107.14
Unidade C - 1º Subsolo	256.49	0.00	256.49
Unidade 11 - 1º Pavimento	865.00	0.00	865.00
Unidade 12 - 1º Subsolo/1º Pavimento	1107.15	0.00	1107.15
Unidade 13 - 1º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade Banco - 1º Pavimento	268.70	0.00	268.70
Unidade Sala - 1º Pavimento	127.03	0.00	127.03
Unidade Escritório - 1º Pavimento	130.02	0.00	130.02
Unidade Remanescente - 1º Pavimento	339.25	0.00	339.25
Unidade 21 - 2º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 22 - 2º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 23 - 2º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 24 - 2º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 31 - 3º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 32 - 3º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 33 - 3º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 34 - 3º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 41 - 4º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 42 - 4º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 43 - 4º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 44 - 4º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 51 - 5º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 52 - 5º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 53 - 5º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 54 - 5º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 61 - 6º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 62 - 6º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 63 - 6º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 64 - 6º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 71 - 7º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 72 - 7º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 73 - 7º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 74 - 7º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 81 - 8º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 82 - 8º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 83 - 8º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 84 - 8º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 91 - 9º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 92 - 9º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 93 - 9º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 94 - 9º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 101 - 10º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 102 - 10º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 103 - 10º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 104 - 10º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 111 - 11º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 112 - 11º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 113 - 11º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 114 - 11º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 121 - 12º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 122 - 12º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 123 - 12º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 124 - 12º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 131 - 13º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 132 - 13º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 133 - 13º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 134 - 13º Pavimento	945.46	0.00	945.46
Unidade 141 - 14º Pavimento	939.69	0.00	939.69
Unidade 142 - 14º Pavimento	598.59	279.11	877.70
Unidade 143 - 14º/15º Pavimentos	785.03	2329.63	3114.66
Unidade 144 - 14º Pavimento	937.98	0.00	937.98
Unidade 151 - 15º Pavimento	131.04	0.00	131.04
Unidade 152 - 15º Pavimento	118.76	0.00	118.76
Unidade 153 - 15º Pavimento	118.76	0.00	118.76
Unidade 154 - 15º Pavimento	137.72	0.00	137.72
TOTAL	**54783.99**	**2608.74**	**57392.73**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular ("Terceiro Aditivo"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

ALLPARK EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, bloco 3, 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.537.263/0001-66, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, entidade fechada de previdência privada, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 3º e 4º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

CONSIDERANDO QUE:

i) **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram, em 23/08/2012, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **2º pavimento** do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 15 (quinze) vagas de garagem unidades autônomas localizadas no 1º SS ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/09/2012 a 31/08/2022;

ii) Em 19/08/2015, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual foi repactuado o valor do aluguel mensal, entre outras avenças;

iii) Em 31/08/2016, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Segundo Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Segundo Aditivo"), por meio do qual foi repactuado o reajuste dos aluguéis no período de 01/09/2016 a 31/08/2017, entre outras avenças;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular ("Terceiro Aditivo"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

ALLPARK EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, bloco 3, 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.537.263/0001-66, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, entidade fechada de previdência privada, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 3º e 4º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

CONSIDERANDO QUE:

i) **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram, em 23/08/2012, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **3º pavimento** do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 15 (quinze) vagas de garagem unidades autônomas localizadas no 2º SS ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/09/2012 a 31/08/2022;

ii) Em 19/08/2015, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual foi repactuado o valor do aluguel mensal, entre outras avenças;

iii) Em 31/08/2016, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Segundo Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Segundo Aditivo"), por meio do qual foi repactuado o reajuste dos aluguéis no período de 01/09/2016 a 31/08/2017, entre outras avenças;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEIS

Pelo presente instrumento particular ("Aditamento"):

(i) **GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

e, de outro lado,

(ii) **REDE D'OR SÃO LUIZ S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04544-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.047.087/0002-10, nome fantasia **SÃO LUIZ – UNIDADE ITAIM**, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

E, na qualidade de fiador da LOCATÁRIA:

(iii) **PMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, 138, bloco 1, Loja 201, Bairro Botafogo, CEP 22270-010, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.440.775/0001-27, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante simplesmente referida por **FIADORA**;

CONSIDERANDO QUE:

i. Em 15 de junho de 2018, as Partes acima qualificadas celebraram o "Contrato de Locação Não Residencial de Imóveis" ("Contrato de Locação"), código ItaimLoc/18-005/00, objetivando a locação não residencial das Unidades 43, 93 e 113 da Torre III do Condomínio Edifício São Luiz, localizado à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 e Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 1.461, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº s 98.819, 98.821 e 98.823, respectivamente, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóveis");

ii. As Partes desejam, de mútuo e comum acordo, aditar o Contrato de Locação objetivando incluir os números de contribuinte pelos quais os referidos Imóveis encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, ajustar a forma de rateio do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), bem como ratificar todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Locação;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, de um lado

(i) **GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPI S.A.**, sociedade anônima, com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada de acordo com o seu Estatuto Social, por seus representantes abaixo nomeados e assinados, doravante simplesmente referida por "**LOCADORA**";

e, de outro lado,

(ii) **BANCO BMG S.A.**, sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, Bloco B, 9º andar, CEP: 04538-133, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.186.680/0001-74, neste ato representada de acordo com o seu Estatuto Social, por seus representantes abaixo nomeados e assinados, doravante simplesmente referida por "**LOCATÁRIA**".

CONSIDERANDO QUE a LOCATÁRIA deseja locar, e a LOCADORA deseja dar em locação os IMÓVEIS especificados no item 1.1. deste Contrato;

CONSIDERANDO QUE o presente Contrato é firmado sob os princípios da autonomia das vontades, ética, probidade, boa-fé, equilíbrio e de acordo com a legislação brasileira, em especial nos termos da Lei Federal nº 8.245/91, conforme alterada ("Lei do Inquilinato");

têm as partes justo e contratado o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial ("Contrato") que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

I. OBJETO, DESTINAÇÃO E PRAZO

1.1. A LOCADORA é senhora, proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames, dúvidas ou dívidas dos imóveis a seguir identificados, que de acordo com o critério BOMA, possuem a área locável total de 2.847,21 m², doravante simplesmente referido por IMÓVEIS:

i. **Unidade nº 101, localizada no 10º andar do Bloco 1, "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ"**, localizado à **Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1.830 e Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 1.461**, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, contendo a área real

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEXTO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular ("Sexto Aditivo"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

GPS PLANEJAMENTO FINANCEIRO LTDA., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 10º andar, Torre III, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, **CEP**: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.356.267/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**; e

GPS INVESTIMENTOS FINANCEIROS E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 10º andar, sala 2, Torre IV, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.067.461/0001-23, doravante denominado simplesmente **FIADORA**.

CONSIDERANDO QUE:

i) A Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI, na condição de então locadora, e **LOCATÁRIA** firmaram, em 17/02/2003, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **10º pavimento do Bloco III**, do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 15 (quinze) vagas de garagem unidades autônomas localizadas no 1º SS ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/03/2003 a 28/02/2007;

ii) Em 01/03/2006, foi celebrado o "Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual foi prorrogada a locação até o dia 28/02/2009 e repactuado o valor do aluguel mensal, entre outras avenças;

iii) Em 01/03/2008, foi celebrado o "Segundo Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Segundo Aditivo"), por meio do qual foi prorrogada a locação até o dia 28/02/2012, entre outras avenças;

iv) Em 12/03/2012, foi celebrado o "Terceiro Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Terceiro Aditivo"), por meio do qual foi prorrogada a locação até o dia 28/02/2016,

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEXTO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular ("Sexto Aditivo"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

EUCATEX S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre I, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.643.018/0001-66, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, entidade fechada de previdência privada, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 3º e 4º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

ECTX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., atual denominação de **EUCATEX TINTAS E VERNIZES LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre II, sala 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.769.388/0001-14, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominado simplesmente **FIADORA**;

CONSIDERANDO QUE:

i) **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram, em 01/02/2002, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação dos **pavimentos 11 e 12 do Bloco I**, do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 32 (trinta e duas) vagas de garagem, posteriormente alterado conforme o Primeiro Aditivo definido abaixo ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/02/2002 a 31/01/2007;

ii) Em 12/09/2005, **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** firmaram o "Termo Aditivo ao Contrato de Locação" ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual foi desfeita a locação relativa ao 12º

VISTO

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento:

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, entidade fechada de previdência privada, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 3º e 4º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **CEDENTE**;

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOSSPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA**; e

SERTRADING S.A., com sede na Rodovia Governador Mario Covas, s/nº, Km 281,3, Sala 6-A, Bairro Porto Engenho, na Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo, CEP: 29158-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.748.067/0001-05, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

ALFREDO DE GOEYE JÚNIOR, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.453.078, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 671.493.678-87, com anuência da sua esposa Sra. **YVONE TEIXEIRA DE GOEYE**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.581.574-4, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 313.250.268-59, doravante denominado simplesmente **FIADOR**;

CONSIDERANDO QUE:

i) **CEDENTE** e **ANUENTE** firmaram, em 31/01/2006, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação" ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **pavimento 12 da Torre I**, do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 16 (dezesseis) vagas de garagem unidades autônomas localizadas no 2º SS ("Imóvel"), com prazo inicial de locação de 01/02/2006 a 31/01/2011;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE
3º ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular ("Terceiro Aditamento"):

GESSEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua Hungria, 514 – 10º andar, conjunto 102, sala 35, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.284.503/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

SERTRADING BR LTDA., com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Avenida Nossa Senhora da Penha, nº 1.495, sala 804, Torre A, Santa Lúcia, CEP: 29.056-245, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.626.426/0001-06, neste ato representada na forma de seu Contrato, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**;

ANNALA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 2º andar, Conjunto 21, CEP: 01452-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.079.021/0001-03, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**; e

ALFREDO DE GOEYE JÚNIOR, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.453.078, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 671.493.678-87, e sua esposa Sra. **YVONE TEIXEIRA DE GOEYE**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.581.574-4, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 313.250.268-59, doravante denominados simplesmente **FIADORES**;

CONSIDERANDO QUE:

i) **ANUENTE** e **LOCATÁRIA** são partes do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial" celebrado em 01/12/2006, posteriormente aditado em 01/12/2009 e em 07/12/2015, assim como objeto de cessão direitos em 01/09/2011 ("Contrato de Locação"), o qual tem por objeto a locação do **Conjunto 122** do Edifício São Luiz, sito à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com direito ao uso de 13 (treze) vagas de garagem ("Imóvel"), com prazo de locação vigente até o dia **31/08/2018**;

ii) Tendo recebido proposta para alienação do Imóvel, a **ANUENTE** enviou à **LOCATÁRIA** comunicado para oferecimento do direito de preferência em sua aquisição, nos termos da Lei, direito este que a **LOCATÁRIA** optou por não exercer; e

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Locatário	Item	Área Locada - BOMA	Unitário	Locação Mensal	Prazo do contrato (Meses)	Início do contrato	Término do recebimento	Mês de reajuste
ALLPARK EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A	3° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	63,98	60.120,75	120	Sep-12	Sep-22	SEPTEMBER
ALLPARK EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A	2° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	63,98	60.120,75	120	Sep-12	Sep-22	SEPTEMBER
EUCATEX S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO	11° PAVIMENTO BLOCO 1	945,46	51,65	48.836,59	60	Feb-17	Jan-22	FEBRUARY
GPS PLANEJAMENTO FINANCEIRO LTDA	10° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	62,85	59.062,73	55	Feb-16	Sep-20	MARCH
SERTRADING S/A	12° PAVIMENTO BLOCO 1	945,46	66,11	62.500,00	30	Sep-18	Mar-21	SEPTEMBER
BMG	10° PAVIMENTO BLOCO 1	945,46	65,00	61.454,90	120	Jan-18	Dec-27	JANUARY
BMG	13° PAVIMENTO BLOCO 1	945,46	65,00	61.454,90	120	Jan-18	Dec-27	JANUARY
BMG	14° PAVIMENTO BLOCO 1	939,69	65,00	61.079,85	120	Jan-18	Dec-27	JANUARY
REDE D'OR SÃO LUIZ S/A	4° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	65,00	61.079,85	60	Jun-18	Jun-23	JUNE
REDE D'OR SÃO LUIZ S/A	9° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	65,00	61.079,85	60	Jun-18	Jun-23	JUNE
REDE D'OR SÃO LUIZ S/A	11° PAVIMENTO BLOCO 3	939,69	65,00	61.079,85	60	Jun-18	Jun-23	JUNE
SERTRADING S/A	12° PAVIMENTO BLOCO 2	939,69	66,51	62.500,00	30	Sep-18	Mar-21	SEPTEMBER
		11.299,36		720.370,02				

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: E20276E3-CB94-4D43-959C-D4EFDF25339B

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. " (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: "A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um". (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como "valor de mercado livre" a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: "Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei". (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: "Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural. " (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: "Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços. " (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: "Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando. " (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado "as is": Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: "avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade. " (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Laudo de Avaliação Edifício Passarelli

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

CUSHMAN & WAKEFIELD

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Fins de Aquisição de Ativos Através de Fundo Imobiliário, Oferta CVM 400

PROPRIEDADE: Edifício Passarelli / Escritórios (salas) localizados na Rua Paes Leme, 524, conjuntos 41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 161, 162, 163, 164, 165 E 166 - São Paulo/SP

DATA: 3 de julho de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 3 de julho de 2019.

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Rua Iguatemi, 151 - Parte 19º Andar
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Edifício Passarelli / Escritórios (salas) localizados na Rua Paes Leme, 524, conjuntos 41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 161, 162, 163, 164, 165 e 166 - São Paulo/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda dos imóveis em referência, para fins de aquisição de Ativos Através de Fundo Imobiliário, Oferta CVM 400.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 62 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para a SDI Properties – Fundo de Investimento Imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

Das propriedades em estudo: tratam-se dos conjuntos 41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 161, 162, 163, 164, 165 e 166 do Edifício Passarelli, Escritórios (salas) localizados na Rua Paes Leme, 524, Pinheiros, São Paulo/SP.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Rua Hungria, 320 - 6º Andar Cj 62.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 3 de julho de 2019, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

ED. PASSARELLI
Área: 5.480,28 m² - Privativa / 6.619,73 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 56.189.000,00 (Cinquenta e Seis Milhões, Cento e Oitenta e Nove Mil Reais)	R$ 10.252,86 (privativo) R$ 8.488,11 (BOMA)
Valor de mercado para locação	R$ 401.000,00 (Quatrocentos e Um Mil Reais)	R$ 73,25 (privativo) R$ 60,65 (BOMA)

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho; e
- Para realização da avaliação não foram fornecidos os contratos referentes aos conjuntos avaliados, quaisquer alterações nas condições de análise, com base no fluxo de recebimento enviado pelo cliente, poderão ter impacto direto no resultado final da metodologia. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

SDI PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Rua Hungria, 320 - 6º Andar Cj 62.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Lucas Conte
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Avaliações e Consultoria
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Resumo das Principais Características e Conclusões

As propriedades consistem de conjuntos situados em um edifício comercial composto por 13 andares tipo com conjuntos de 140,52 m² privativos, restaurante e loja no condomínio.

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (salas)
Nome da propriedade	Edifício Passarelli
Endereço	Rua Paes Leme - 524, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	03/07/2019
Data do valor	03/07/2019
Data da inspeção	06/05/2019
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Aquisição de ativos através de Fundo Imobiliário, oferta CVM 400
Metodologias	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado e Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-19-66032-900230

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	
ED. PASSARELLI	
Número de contribuinte	083.099.0093-7 / 083.099.0094-5 / 083.099.0098-8 / 083.099.0107-0 / 083.099.0108-9 / 083.099.0109-7 / 083.099.0111-9 / 083.099.0113-5 / 083.099.0114-3 / 083.099.0115-1 / 083.099.0116-1 / 083.099.0123-2 / 083.099.0124-0 / 083.099.0125-9 / 083.099.0126-7 / 083.099.0127-5 / 083.099.0128-3 / 083.099.0129-1 / 083.099.0130-5 / 083.099.0131-3 / 083.099.0132-1 / 083.099.0133-1 / 083.099.0134-8 / 083.099.0150-1 / 083.099.0151-8 / 083.099.0152-6 / 083.099.0153-4 / 083.099.0154-2 / 083.099.0155-0 / 083.099.0156-9 / 083.099.0157-7 / 083.099.0158-5 / 083.099.0159-3 / 083.099.0165-8 / 083.099.0169-0 / 083.099.0170-4 / 083.099.0166-6 / 083.099.0167-4 / 083.099.0168-2
Matrícula	Registrado no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 16.169 / 16.170 / 16.174 / 16.168 / 16.446 / 16.167 / 16.445 / 15.954 / 15.953 / 16.449 / 16.448 / 15.844 / 15.846 / 15.759 / 15.843 / 17.610 / 17.611 / 15.958 / 15.959 / 15.960 / 15.955 / 15.956 / 15.957 / 15.757 / 15.758 / 15.760 / 15.761 / 15.762 / 15.763 / 15.764 / 15.765 / 15.766 / 15.767 / 15.751 / 15.773 / 15.774 / 15.752 / 15.753 / 15.754
Contrato de locação	Não fornecido
Outros documentos recebidos	Fluxo mensal de recebíveis dos conjuntos mencionados acima

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	Edifício comercial composto por 13 andares tipo com conjuntos de 140,52 m² privativos, restaurante e loja no condomínio.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (salas)		
Área bruta total	10.433,51 m²	Área total de APP	0,00 m²
Área excedente (m²)	0,00 m²	Área útil de terreno (m²)	10.433,51 m²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	100,00m	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

CONSTRUÇÕES

ED. PASSARELLI

Tipo de Imóvel	Escritório (sala)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	273,00
Coeficiente de estacionamento	20,07/ m² privativo
Tipo de estacionamento	Coberto
Área privativa (m²)	5.480,28
Área BOMA (m²)	6.619,73

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Privativa	5.480,28	Matrícula
BOMA	6.619,73	Quadro de áreas

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	ZM - Zona Mista
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região de Pinheiros, próximo à região da Faria Lima, uma das principais regiões comerciais de São Paulo e ao lado da estação de metrô/CPTM de Pinheiros;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por escritórios corporativos em sua maioria voltados para muti-ocupantes; e

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O volume de novo estoque em São Paulo pode causar a queda dos valores de locação de edifícios existentes devido à competitividade entre os espaços disponíveis e desaquecimento do mercado imobiliário;
- Com a entrada do novo estoque em São Paulo, pode haver movimentação de inquilinos para novos espaços de padrão elevado e preço mais competitivo; e
- A idade real do imóvel é elevada, o que pode acarretar em maiores investimentos para manutenção.

CONCLUSÃO DE VALORES

ED. PASSARELLI

Área: 5.480,28 m² - Privativa / 6.619,73 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado para venda	R$ 56.189.000,00 (Cinquenta e Seis Milhões, Cento e Oitenta e Nove Mil Reais)	R$ 10.252,86 (privativo) R$ 8.488,11 (BOMA)
Valor de mercado para locação	R$ 401.000,00 (Quatrocentos e Um Mil Reais)	R$ 73,25 (privativo) R$ 60,65 (BOMA)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VIA

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

FACHADA

Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

ACESSO PELA AV. NAÇÕES UNIDAS

Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO PRINCIPAL

Fonte: Cushman & Wakefield

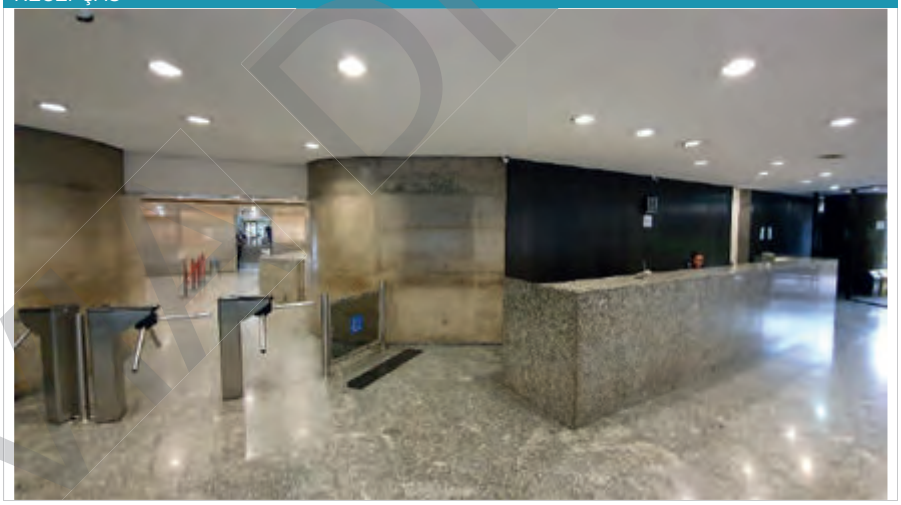
VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

FACHADA E ESTAÇÃO PINHEIROS

Fonte: Cushman & Wakefield

RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

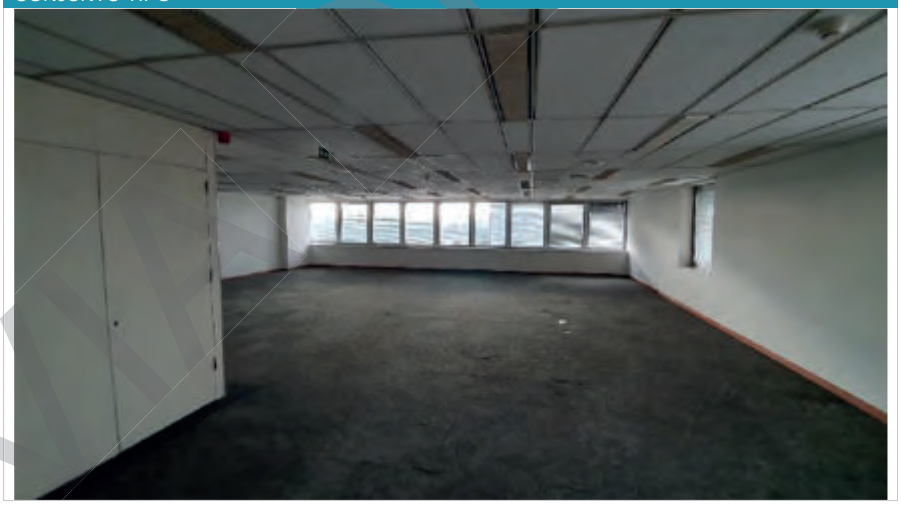
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

HALL DE ELEVADORES

Fonte: Cushman & Wakefield

CONJUNTO TIPO

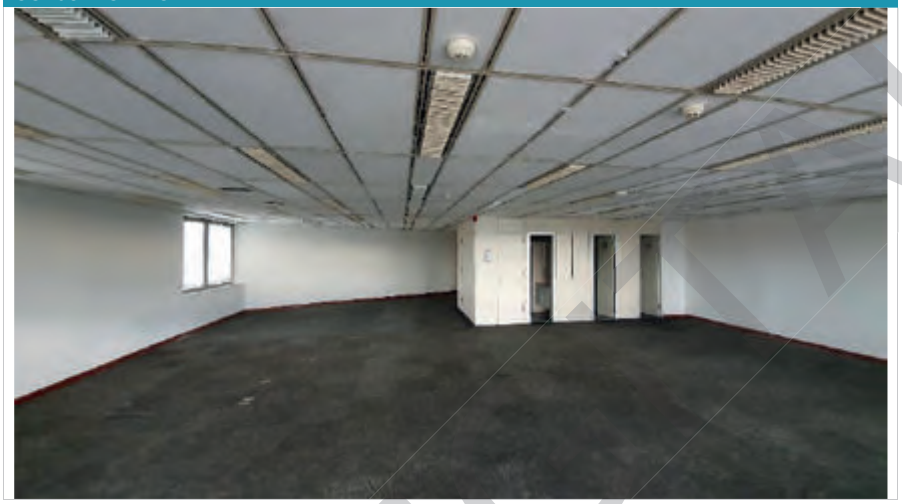


Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL DIGITAL

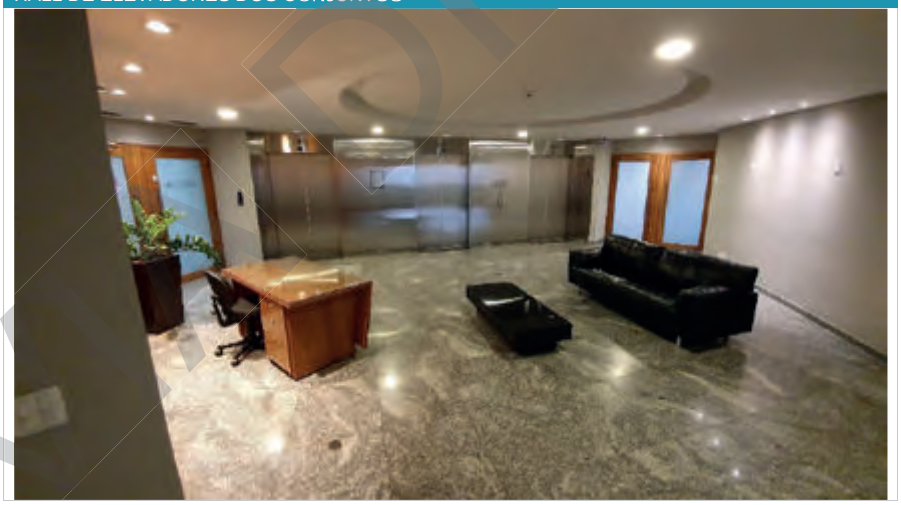
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

CONJUNTO TIPO



Fonte: Cushman & Wakefield

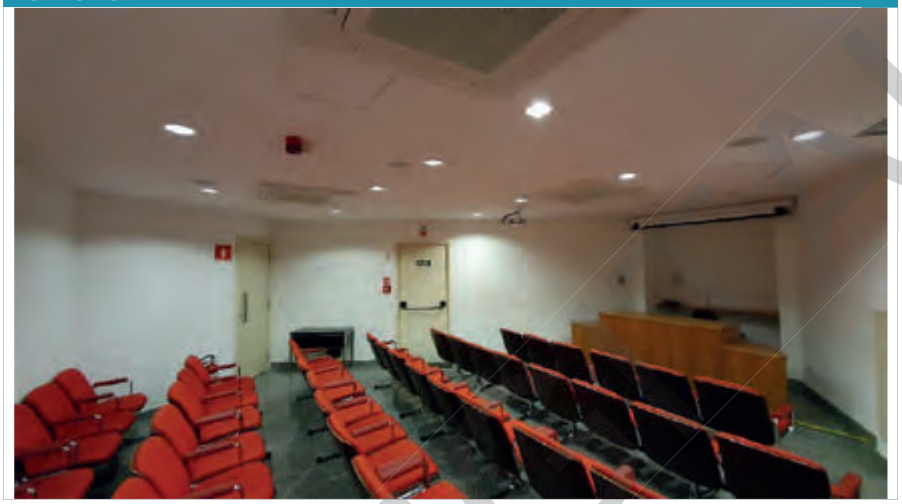
HALL DE ELEVADORES DOS CONJUNTOS



Fonte: Cushman & Wakefield

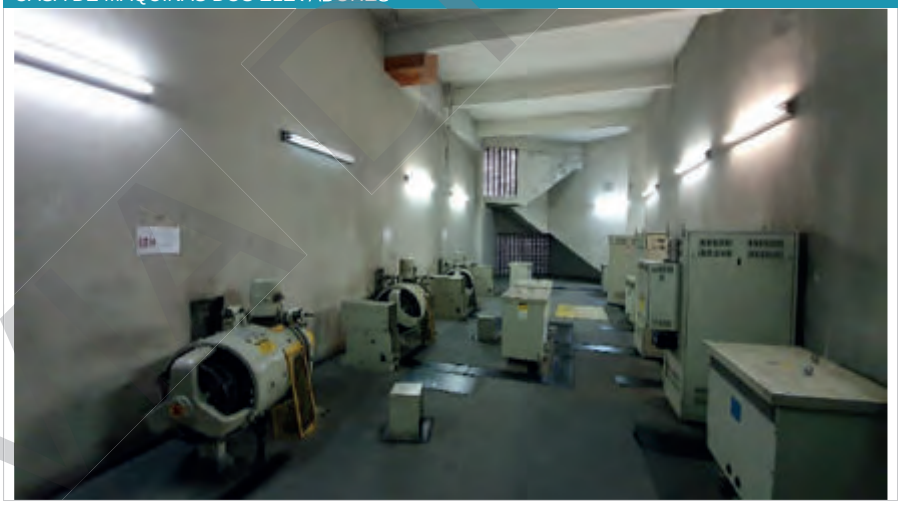
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

CASA DE MÁQUINAS DOS ELEVADORES



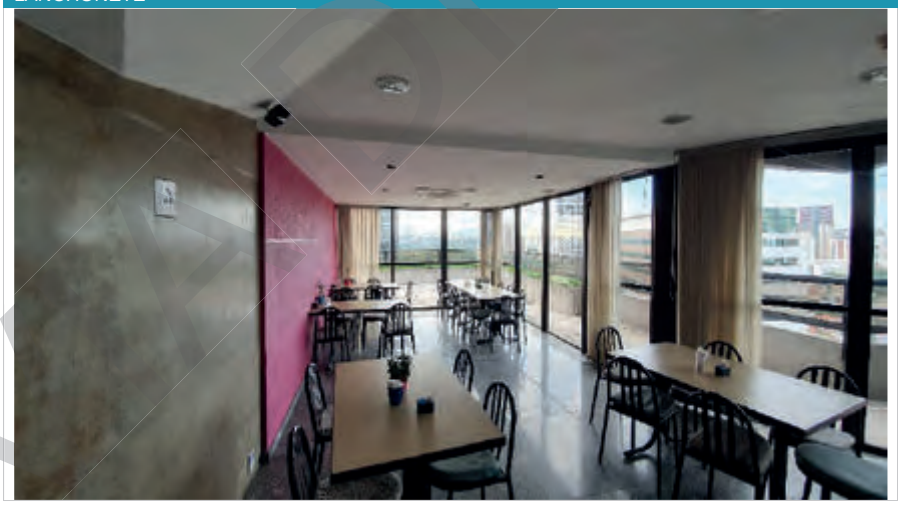
Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

LANCHONETE

Fonte: Cushman & Wakefield

LANCHONETE



Fonte: Cushman & Wakefield

VALDIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

SISTEMA DE AR CONDICIONADO

Fonte: Cushman & Wakefield

GARAGENS

Fonte: Cushman & Wakefield

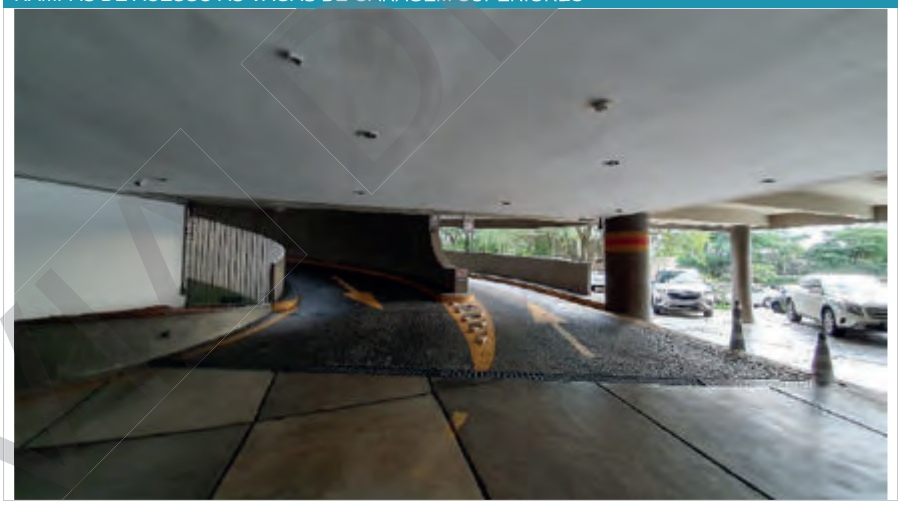
VERSÃO FINAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

GERADORES

Fonte: Cushman & Wakefield

RAMPAS DE ACESSO ÀS VAGAS DE GARAGEM SUPERIORES



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

PORTA DE ACESSO A PEDESTRES

Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO VIA AV. DAS NAÇÕES UNIDAS

Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL ORIGINAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

ACESSO VIA RUA PAES LEME

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VII
ÍNDICE XIX
INTRODUÇÃO 1
OBJETO(S) 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL 3
ANÁLISE REGIONAL 6
INTRODUÇÃO 6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 13
ASPECTOS GERAIS 13
A CIRCUNVIZINHANÇA 13
ACESSO 14
MERCADO 15
PINHEIROS 18
ESTOQUE 18
ABSORÇÃO LÍQUIDA 22
ABSORÇÃO BRUTA 24
PREÇOS PEDIDOS 25
QUEDA NO PREÇO PEDIDO 25
CONCLUSÃO 26
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 27
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 27
QUADRO DE ÁREAS 32
ZONEAMENTO 34

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

CONCLUSÃO 35
AVALIAÇÃO 36
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 36
METODOLOGIA 36
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 39
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA 46
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 47
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 57
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 58
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 59
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 62
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... B

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Introdução

Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (salas) localizados na Rua Paes Leme, 524, conjuntos 41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 161, 162, 163, 164, 165 e 166, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda e valor de mercado para locação dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos através de fundo imobiliário, oferta CVM 400.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante SDI Properties – Fundo de Investimento Imobiliário.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 3 de julho de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 6 de maio de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho; e
- Para realização da avaliação não foram fornecidos os contratos referentes aos conjuntos avaliados, quaisquer alterações nas condições de análise, com base no fluxo de recebimento enviado pelo cliente, poderão ter impacto direto no resultado final da metodologia. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

As propriedades em estudo denominam-se Edifício Passarelli e estão situadas na Rua Paes Leme - 524, Pinheiros - São Paulo/SP.

As propriedades em estudo localizam-se na região de Pinheiros, ao lado da estação Pinheiros de Metrô e CPTM. A ocupação é em geral mista, onde observamos estabelecimentos comerciais, de serviços, culturais, educacionais, de saúde e institucionais. Podemos destacar como principais pontos, o Shopping Eldorado, Sesc Pinheiros e a Marginal do Rio Pinheiros.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 210,0 m da Estação Pinheiros de Metrô/CPTM;
- 400,0 m do Sesc Pinheiros;
- 850,0 m da Av. Faria Lima;
- 1,1 km do Shopping Eldorado;
- 5,3 km da Universidade de São Paulo; e
- 7,6 km do Centro de São Paulo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA	
	ED. PASSARELLI
Número do registro	16.169 / 16.170 / 16.174 / 16.168 / 16.446 / 16.167 / 16.445 / 15.954 / 15.953 / 16.449 / 16.448 / 15.844 / 15.846 / 15.759 / 15.843 / 17.610 / 17.611 / 15.958 / 15.959 / 15.960 / 15.955 / 15.956 / 15.957 / 15.757 / 15.758 / 15.760 / 15.761 / 15.762 / 15.763 / 15.764 / 15.765 / 15.766 / 15.767 / 15.751 / 15.773 / 15.774 / 15.752 / 15.753 / 15.754
Cartório	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	entre jan/2017 e ago/2019
Endereço do imóvel	Rua Paes Leme nº 524
Proprietário	Lucsyl Empreendimentos Imobiliários LTDA / Carlos Eduardo Passarelli Scott // Fernanda de Azevedo Oliveira Scott / Carlos Euriel Saldini, Luciana de Aguiar Coimbra, Maricy Gomez Martin, Marcio Gomez Martin / JHP Empreendimentos e Participações LTDA / Isidoro Alves Lima e Maria Luiza Egreja Alves Lima / Intra Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA / Verbania Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA / Verbania Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA / João Marques da Fonseca Neto, Ana Luzia Nogueira Marques da Fonseca / Sylvia Moraes Passarelli
Área construída (m²)	272,27 por matrícula
Área total de terreno (m²)	10.433,51

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

IPTU

	ED. PASSARELLI
Número de contribuinte	083.099.0093-7 / 083.099.0094-5 / 083.099.0098-8 / 083.099.0107-0 / 083.099.0108-9 / 083.099.0109-7 / 083.099.0111-9 / 083.099.0113-5 / 083.099.0114-3 / 083.099.0115-1 / 083.099.0116-1 / 083.099.0123-2 / 083.099.0124-0 / 083.099.0125-9 / 083.099.0126-7 / 083.099.0127-5 / 083.099.0128-3 / 083.099.0129-1 / 083.099.0130-5 / 083.099.0131-3 / 083.099.0132-1 / 083.099.0133-1 / 083.099.0134-8 / 083.099.0150-1 / 083.099.0151-8 / 083.099.0152-6 / 083.099.0153-4 / 083.099.0154-2 / 083.099.0155-0 / 083.099.0156-9 / 083.099.0157-7 / 083.099.0158-5 / 083.099.0159-3 / 083.099.0165-8 / 083.099.0169-0 / 083.099.0170-4 / 083.099.0166-6 / 083.099.0167-4 / 083.099.0168-2
Prefeitura	São Paulo
Ano base do documento em referência	2019
Área construída (m²)	16.392,00
Valor do imposto a pagar (R$)	634.297,51

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

	ED. PASSARELLI
Contrato de locação	Não Fornecido

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

	ED. PASSARELLI
Outros documentos recebidos	Fluxo mensal de recebíveis dos conjuntos mensionados acima

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Posição atual

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):

Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região de Pinheiros.

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Cenário Econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

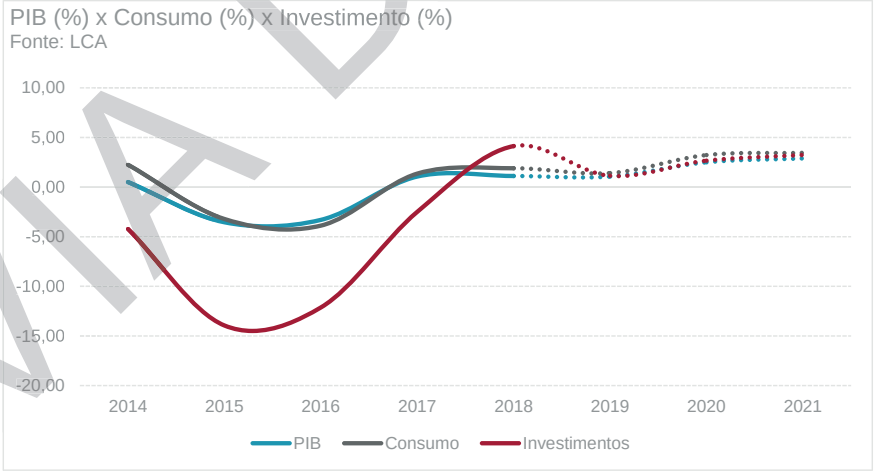
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.



VIA DIGITAL

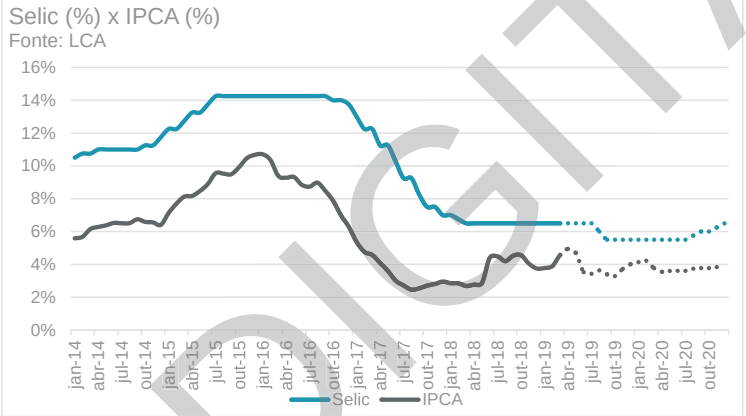
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

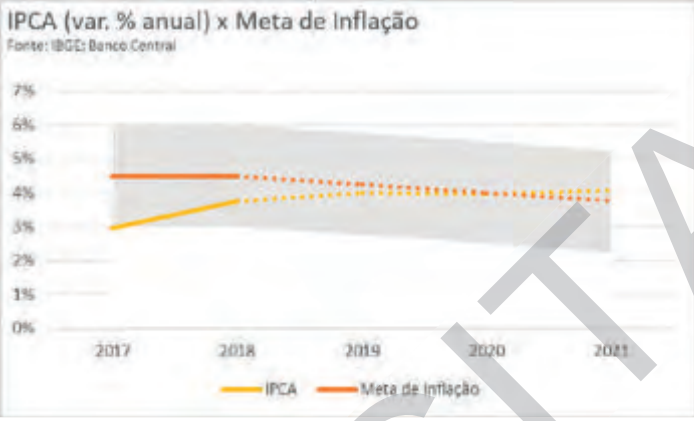
Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

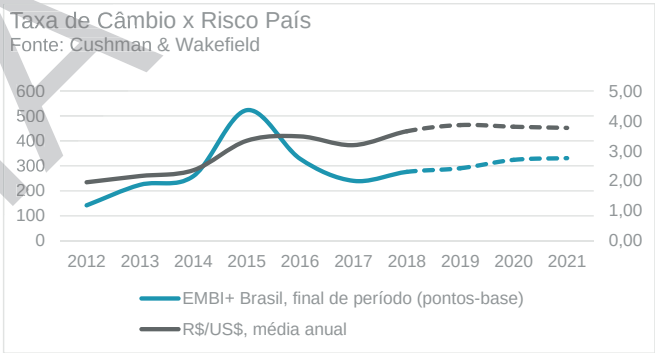


Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.

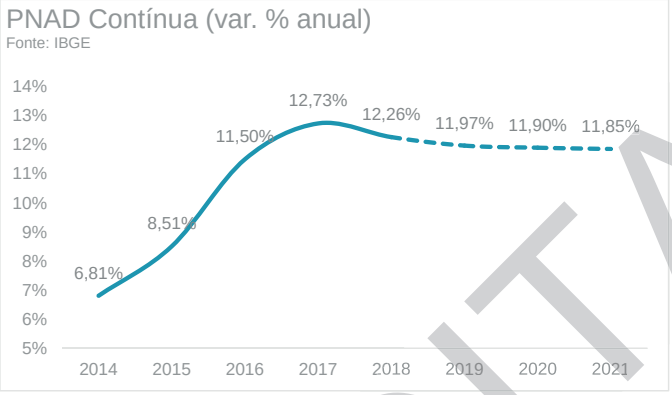
Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porem contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.

VIA DIGITAL

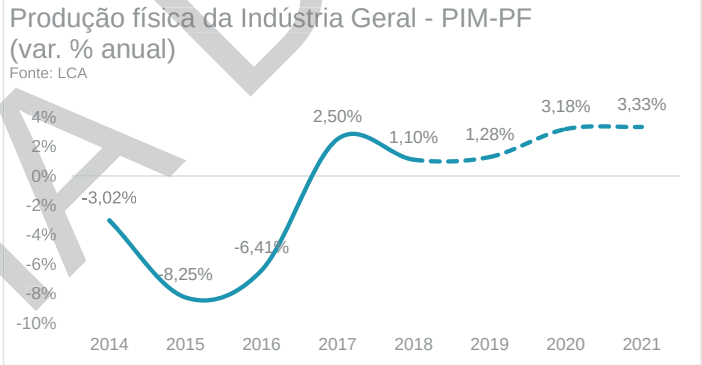
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Brazil Economy	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Real GDP, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Unemployment Rate, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Brazil Employment, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Office-using Employment, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Retail Volume, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Industrial Production, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3,32
CPI Inflation, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M Inflation, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
Interest Rate, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R$/US$ (end of period)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brazil (end of period)	259	523	328	240	276	290	324	331

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

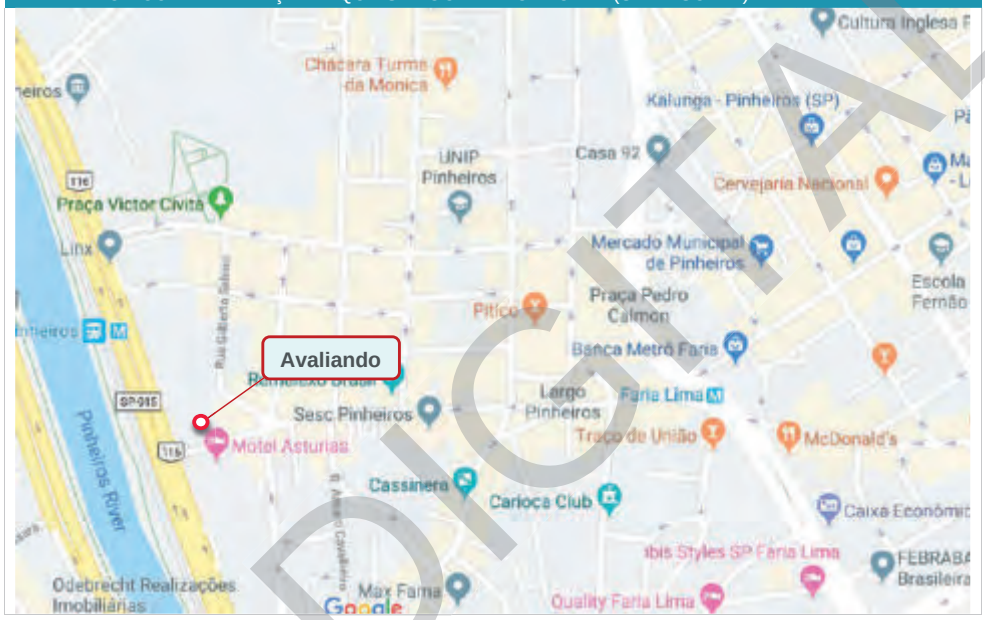
Este relatório foi elaborado com dados fornecidos pela LCA Consultoria em parceria com a Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região de Pinheiros, distrito localizado na zona oeste da cidade de São Paulo. A região de Pinheiros é cercada pelas regiões da Faria Lima, Jardins e Itaim Bibi.

A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A rua Paes Leme é uma via de sentido único, apresenta bom estado de conservação, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Além disso, o imóvel avaliando tem acesso pela Av. Nações Unidas, que é uma das vias com maior fluxo de veículos da cidade.

A localização do edifício em análise é favorecida pela malha viária que alimenta a região, na qual veículos de todas as regiões da cidade tem fácil acesso através da Av. Faria Lima e Av. das Nações Unidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Os imóveis em estudo encontram-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio a alto.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através das das avenidas Faria Lima e Nações Unidas.

O imóvel está localizado próximo à Avenida Faria Lima, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral).

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade e de Metrô/CPTM.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 10 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localiza-se no Município de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 44 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade da via Marginal do Rio Pinheiros, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Mercado

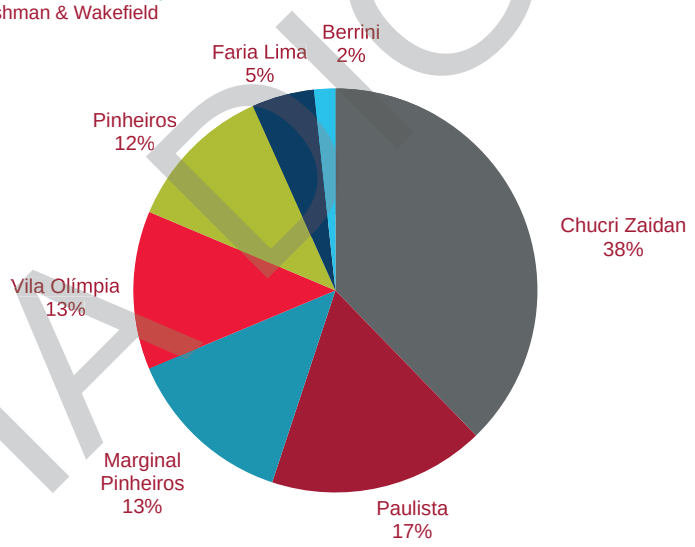
Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São cerca de 15,3 milhões de m² construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios) respectivamente.

Seguindo a tendência de queda na taxa de vacância, 2019 começou registrando a menor taxa desde o segundo trimestre de 2015, 19,0%, na região CBD de São Paulo. O ano também iniciou com um volume de novo estoque entregue maior do que o trimestre anterior, registrando a entrega de novos 24 mil m². Embora tenha sido registrado resultados positivos, a saída de dois grandes players de empreendimentos classe A na região da Paulista, em fevereiro, impactou o resultado da absorção líquida da cidade e o trimestre registrou 44,6 mil m² absorvidos.

A região que mais contribuiu com o incremento de estoque foi a Marginal Pinheiros (13%). No ano de 2019, são esperadas a entrega de mais 133,2 mil m² no mercado CBD de SP para as classes ABC.

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC
Fonte: Cushman & Wakefield

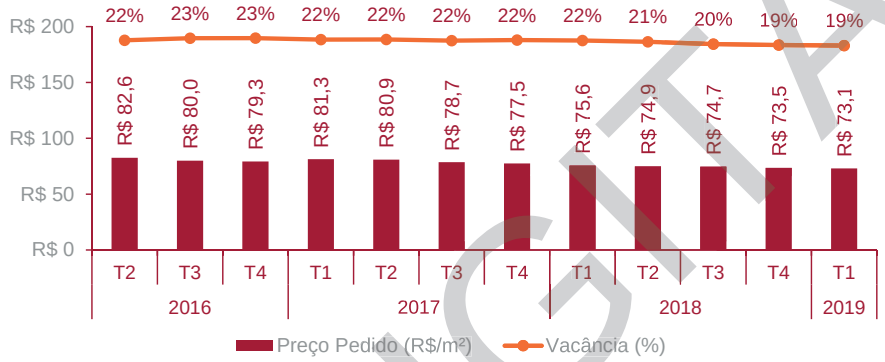


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC
Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços deverão voltar a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos quatro ou cinco anos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Amostra Pesquisada – Imóveis Prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.190 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.667.467,4		1.667.467,4	11,0%
Chucri Zaidan	992.285,5		992.285,5	6,5%
Berrini	919.194,2		919.194,2	6,0%
Pinheiros	**910.711,4**		**910.711,4**	**6,0%**
Faria Lima	907.971,8		907.971,8	6,0%
Vila Olimpia	821.420,5		821.420,5	5,4%
Itaim	612.323,4		612.323,4	4,0%
Marginal Pinheiros	580.305,9		580.305,9	3,8%
Chac. Sto. Antonio	573.348,7		573.348,7	3,8%
JK	492.660,1		492.660,1	3,2%
Santo Amaro	255.575,1		255.575,1	1,7%
Centro		2.615.158,5	2.615.158,5	17,2%
Alphaville		1.160.558,2	1.160.558,2	7,6%
Barra Funda		849.868,2	849.868,2	5,6%
Jardins		473.812,8	473.812,8	3,1%
Paraíso-Vl Mariana		444.116,7	444.116,7	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tiete		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		153.812,3	153.812,3	1,0%
Total	8.733.264,1	6.489.244,1	15.222.508,2	100,0%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Pinheiros

Pinheiros é um bairro nobre de São Paulo, localizado na zona oeste e fica às margens do Rio Pinheiros. Sua infraestrutura conta com transportes, saúde, cultura e educação. Suas principais vias de acesso são a Marginal Pinheiros, avenida Rebouças, avenida Francisco Morato, avenida Faria Lima, avenida Doutor Arnaldo, avenida Heitor Penteado, e avenida Francisco Matarazzo.

Atualmente, a região possui três estações de metrô: a Faria Lima, localizada no Largo da Batata, a Fradique Coutinho, localizada na Rua dos Pinheiros e a Pinheiros localizada na rua Capri. Sedia diversas empresas, tais como: Odebrecht, Unibanco, Editora Abril e Sabesp. A rua Oscar Freire, junto com a Teodoro Sampaio, são grandes atrativos para a região, por terem um amplo comércio.

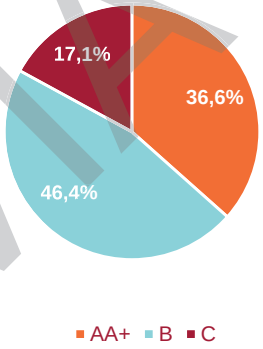
O distrito também conta com serviços diversificados, que vão desde agências bancárias locais a escola de idiomas. Por se tratar de um bairro de alto padrão, os serviços também incluem alta gastronomia e um dos complexos hospitalares mais importantes da américa latina: o Hospital das Clínicas. Além disso, estão situadas na região três Universidades, UNIP, FMU e FESP, além de colégios de ensino médio e fundamental.

Em Pinheiros encontram-se diversos edifícios Classe A e A+, como The One, Birmann 21, Nações, Eldorado Business Center, Riverside, dentre outros.

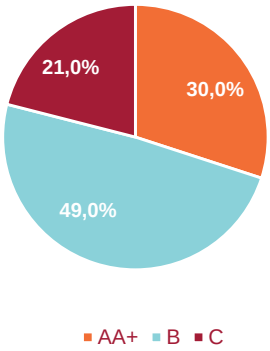
Estoque

No gráfico a seguir, observamos que 30% do estoque de Pinheiros são classificados como Classe A e A+ e 49% como Classe B. A classe C representa 21% do estoque total da região.

Estoque por Classe - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque por Classe - Pinheiros
Fonte: Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

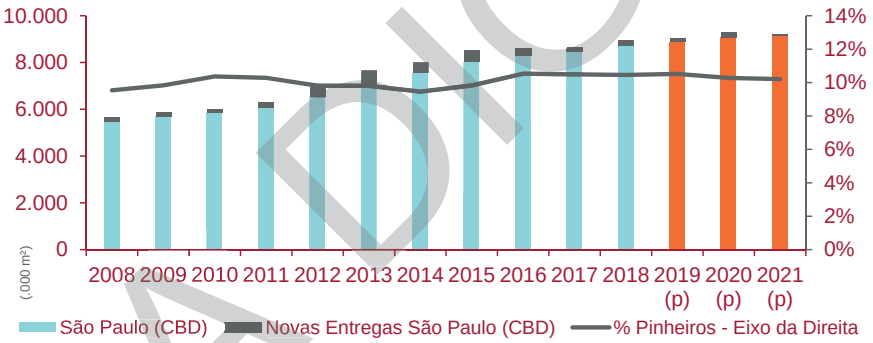
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Atualmente, a distribuição de classes da região de Pinheiros se encontra na tabela abaixo:

Classe	Quantidade em m²
AA+	273.279,3
B	446.014,9
C	191.417,2
Total	910.711,4

No gráfico a seguir, podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e a evolução do respectivo percentual do estoque da região de Pinheiros.

Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x Pinheiros
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que entre 2012 e 2016, o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

Ao analisar a participação de Pinheiros dentro do setor, destaca-se que a região manteve seu market share em uma trajetória crescente até 2010, quando alcançou 10,4%. Após um período queda, voltou a crescer, atingindo seu ápice em 2016, com 10,5%. Em 2019 o índice não sofreu alteração registrando um Market Share de 10,5%, e segundo as projeções deve se manter estável durante os próximos anos.

VIA DIGITAL

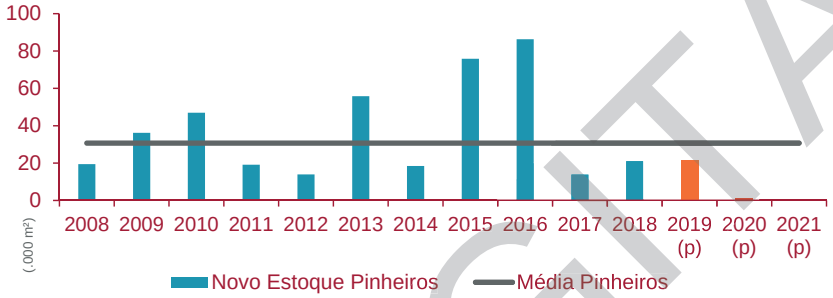
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região de Pinheiros

Novo Estoque por Ano - Pinheiros

Fonte: Cushman & Wakefield

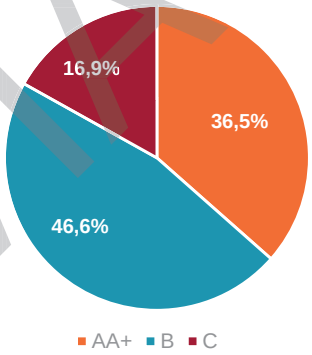


Tomando como base o período de 2008 até 2018, a média de entrega de novo estoque para a região de Pinheiros é de 37,0 mil m², o equivalente a 11,9% da média geral. A maior quantidade de m² construídos durante o período analisado ocorreu no ano de 2016, com uma entrega de 86,3 mil m², enquanto o ano seguinte registrou o menor volume de entrega no período analisado, 13,9 mil m². Para o ano de 2019 são esperados a entrega de 21,6 mil m².

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo e Pinheiros para o ano de 2020, serão as seguintes:

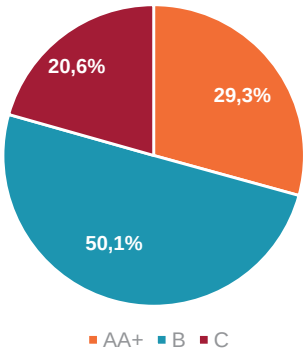
Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2020T1)

Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Pinheiros (2020T1)

Fonte: Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Em comparação com a composição atual, Pinheiros apresentou alteração devido a previsão de entrega de novos empreendimentos. A classe B permanecerá como majoritária no estoque da região, representando 50,1% do estoque total previsto, sendo a única classe que demonstrou crescimento em relação às outras. Em seguida, a classe A com 29,3% e a classe C com 20,6%.

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Chac. Sto. Antonio	573,348.75	253,333.34	44.2%
Santo Amaro	255,575.14	112,290.20	43.9%
Marginal Pinheiros	580,305.94	212,530.08	36.6%
Chucri Zaidan	992,285.49	228,462.41	23.0%
Berrini	919,194.15	208,666.16	22.7%
Vila Olimpia	821,420.54	107,917.55	13.1%
Pinheiros	**910,711.40**	**114,747.22**	**12.6%**
Paulista	1,667,467.36	208,901.80	12.5%
Faria Lima	907,971.84	111,351.45	12.3%
Itaim	612,323.45	63,043.96	10.3%
JK	492,660.08	34,849.50	7.1%
Total	8,733,264.14	1,656,093.67	19.0%

A tabela mostra também que a taxa de vacância da região de Pinheiros (12,6%) se encontra menor que a vacância geral do mercado CBD de São Paulo, registrada em 19,0%.

Flight to Quality / Flight to Price

Entregas recentes e de melhor qualidade em São Paulo promovem o movimento conhecido como "flight to quality / flight to price", ou seja, saída de inquilinos de edifícios antigos para edifícios novos. Todavia, o que se observa na prática é uma resistência acentuada dos mesmos em aceitar os valores esperados pelos proprietários em novos edifícios. Essa situação tem como consequência um aumento acentuado nas taxas de vacância e/ou a redução significativa nos valores locativos.

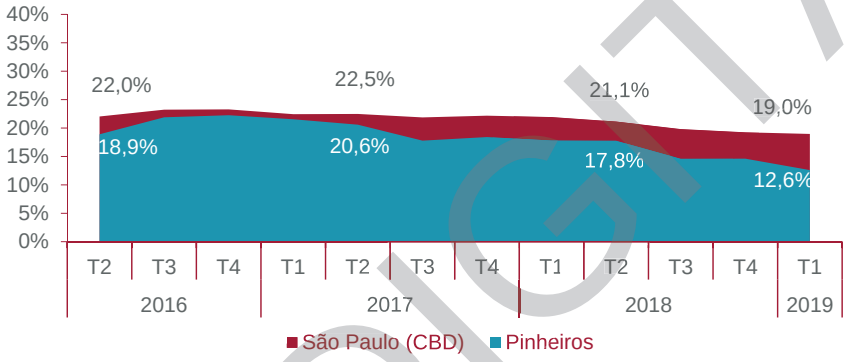
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

De maneira geral, há inquilinos que já estão trocando seus espaços corporativos por outros mais novos, com especificações técnicas superiores, a um preço não tão mais elevado em comparação ao edifício que ocupam atualmente. Tal situação é reforçada pela elevada taxa de vacância, que permite maior flexibilidade na negociação de valores de locação junto aos proprietários

O gráfico a seguir mostra uma comparação da evolução da vacância do CBD e da região de Pinheiros.

Vacância São Paulo - CBD x Pinheiros (Todas as Classes)
Fonte: Cushman & Wakefield



Acima podemos observar que a vacância de Pinheiros apresenta maior oscilação em relação à São Paulo, porém sempre apresentando uma taxa de vacância menor. A região registrou seu ápice na taxa de vacância no quatro trimestre de 2016, 22,3%. Desde então vem em ritmo de queda, devido ao menor volume de novo estoque e aos resultados positivos da absorção líquida, alcançando seu menor valor no primeiro trimestre de 2019 (12,6%).

Absorção líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

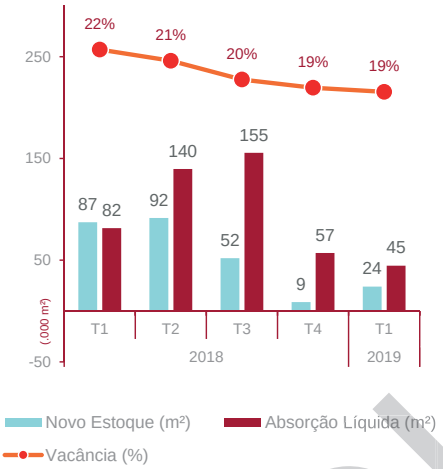
Apesar do mercado ainda sofrer com o impacto de entregas anteriores, já é possível notar sinais de retomada de um cenário mais favorável aos proprietários. O volume de absorção líquida ao longo dos trimestres vem se mantendo considerável e a taxa de vacância segue a tendência de diminuição.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e de Pinheiros.

VIA DIGITAL

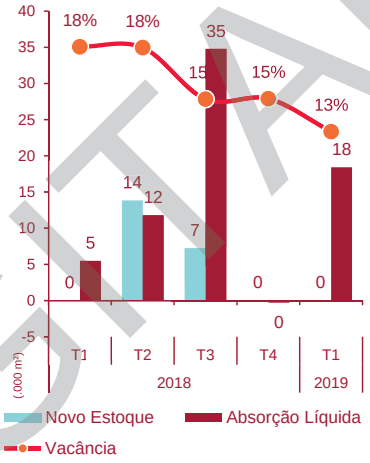
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP
Fonte: Cushman & Wakefield



Nota-se que a

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) - Pinheiros
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Líquida em São Paulo foi positiva durante todo o período analisado, fazendo com que a taxa de vacância seguisse um ritmo de queda. Ao longo de 2018, a absorção líquida apresentou crescimento, porém no 4º trimestre registrou uma queda, que se estendeu até o primeiro trimestre desse ano, quando foi registrado o menor valor de todo o período analisado, 45 mil m². Em relação ao novo estoque, o 1º trimestre desse ano apresentou um aumento de 73% no volume entregue em relação ao trimestre anterior. Dessa forma, a curva de vacância foi declinante ao longo de 2018 e início de 2019, atingindo 19,0%.

Observa-se que a taxa de vacância na região de Pinheiros sofreu redução durante o todo período analisado, atingindo 12,6% no primeiro trimestre de 2019, o equivalente a uma queda de 2,0p.p., em relação ao trimestre anterior. Essa redução se deve, sobretudo, ao nível de absorção líquida ocorrida no período, que bateu 18 mil m².

VIA DIGITAL

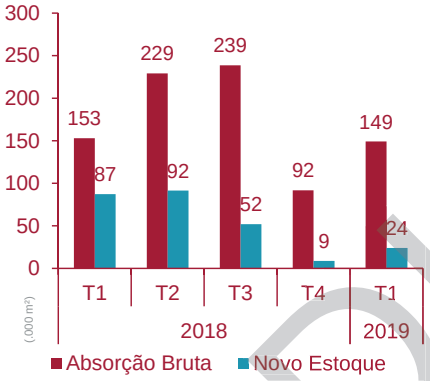
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Absorção Bruta

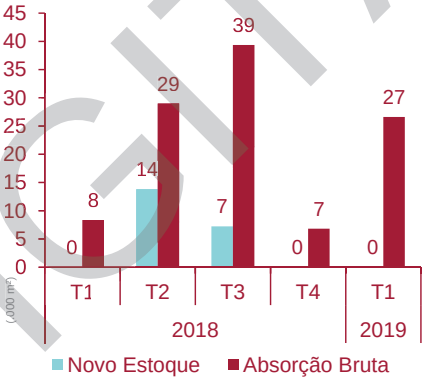
Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é uma tendência claramente identificada, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Pinheiros:

Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque - Pinheiros
Fonte: Cushman & Wakefield



Na região CBD da cidade de São Paulo, a Absorção Bruta seguiu a tendência da absorção líquida, sendo crescente até o 3º trimestre de 2018, quando atingiu seu ápice, com 239 mil m². Após uma redução do volume absorvido no último trimestre de 2018, 2019 inicia com 149 mil m² absorvidos.

Observando apenas a região de Pinheiros, podemos notar que ela segue a tendência de São Paulo, apresentando uma Absorção Bruta crescente até atingir seu ápice no terceiro trimestre de 2018, com 39 mil m² absorvidos, e registrando queda no quarto trimestre, com 7 mil m² de absorção. No 1º trimestre de 2019 podemos observar uma recuperação indicador, com uma absorção bruta de 27 mil m². A região não recebe a entrega de novo estoque desde o terceiro trimestre de 2018.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Preços Pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 1° trimestre de 2019, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido na ordem de 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade, novamente, reflete a posição favorável aos inquilinos tendo em vista a alta taxa de vacância geral do mercado.

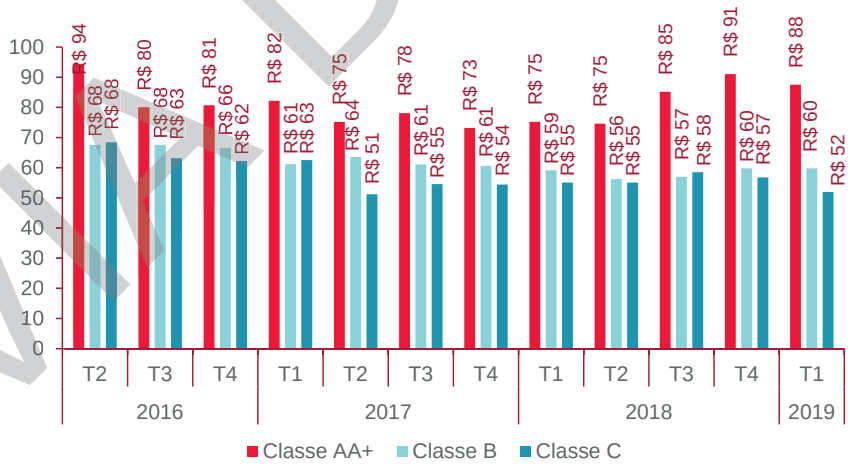
O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos futuramente um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

Queda no Preço Pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região de Pinheiros.

Preço Pedido - Pinheiros
Fonte: Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Como o gráfico mostra, os preços pedidos na região de Pinheiros são constantemente alterados. Os empreendimentos classe A e A+ registraram aumento no preço pedido durante todo o ano de 2018, com destaque para o terceiro trimestre que apresentou um aumento de 14,2%, em comparação ao trimestre anterior. Porém o primeiro trimestre de 2019 apresentou uma queda no preço médio pedido, saindo de R$91,1 para R$87,5.

Os preços pedidos pela Classe C oscilaram durante o período analisado, mas com tendência de queda, com destaque para a queda de 17,9%, entre o primeiro e segundo trimestre de 2017. No primeiro trimestre de 2019 os empreendimentos classe C seguiram a tendência e registraram uma queda de 8,5%, saindo de R$56,8 para R$ 52. Os empreendimentos da classe B, por outro lado, se mantiveram estáveis, saindo de R$59,81 em dezembro de 2018 para R$59,76 no primeiro trimestre de 2019.

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino, cenário visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica, que deve vir mais forte em 2019. A cidade de São Paulo começa a reverter uma tendência bastante comum entre as capitais brasileiras, o aumento da taxa de vacância devido ao volume de entregas passadas, registrando movimento de uma possível retomada.

A região de Pinheiros apresenta uma taxa de vacância de 12,6%, registrando uma vacância maior somente que o eixo JK – Itaim – Faria e Paulista. Vale mencionar, no entanto, que essa taxa sofreu uma queda expressiva no terceiro trimestre de 2018, muito em parte devido ao grande volume de absorção líquida do período. Ao mesmo tempo, entre o segundo e terceiro trimestre de 2018, podemos observar um aumento de 14,2% no preço pedido para edifícios classe A e A+, seguido de um aumento de 6,9%, para os mesmos empreendimentos, o que demostra a retomada de aquecimento na região.

Para 2019, a previsão de entrega de 21,6 mil m², junto com resultados positivos da absorção líquida deve pressionar a taxa de vacância para baixo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 10.433,51 m²;
- Testada: As propriedades em estudo possuem testada para as vias listadas abaixo:
  - Av. das Nações Unidas
  - Rua Paes Leme
  - Rua Capri
- Acesso: Através das avenidas Faria Lima e Nações Unidas. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de águas pluviais
  - Gás
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - Tv a cabo

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

- Iluminação pública

▪ Visibilidade:	A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
▪ Restrições de uso do solo:	Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;
▪ Localização:	A localização da propriedade é considerada muito boa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

VIA DIGITAL

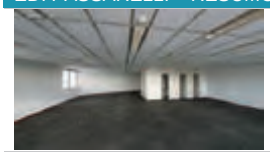
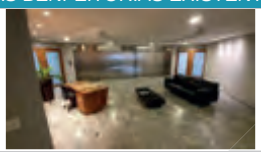
DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a edifício comercial composto por 13 andares tipo com conjuntos de 140,52 m² privativos, restaurante e loja no condomínio.

O edifício Ed. Passarelli é classificado como escritórios (sala), multiusuário e possui 273 vagas de estacionamento.

ED. PASSARELLI – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	1 Subsolo
	Térreo	Recepção, hall, circulação com 3 elevadores, rampas e embarque/desembarque de veículos.
	Pavimento tipo	6 conjuntos de 140,52 m² privativos
	Cobertura	Localização do sistema de refrigeração de ar e lanchonete
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Cortina de Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Pele de vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	3 elevadores, sendo um usado para serviço quando necessário da marca Atlas Schindler e capacidade de 20 pessoas ou 1.400 kg	
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: cobertura	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende as áreas comuns	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Alarme, Detector de Fumaça, Hidrantes, Porta Corta-fogo e Pressurizador	
Segurança Patrimonial	Monitoramento Interno e Externo	
Ano de Construção	1980	
Est. de Conservação	Regular	
Idade Aparente	25 anos	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	35 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Granito, Carpete e Cerâmico
Paredes	Pintura e Azulejo
Forros	Gesso e Fibra Mineral

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa total da matrícula e área BOMA total do quadro de áreas conforme descrito a seguir

QUADRO DE ÁREAS - Ed. Passarelli		
CONJUNTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)
41	140,52	169,74
42	140,52	169,74
46	140,52	169,74
63	140,52	169,74
64	140,52	169,74
65	140,52	169,74
71	140,52	169,74
73	140,52	169,74
74	140,52	169,74
75	140,52	169,74
76	140,52	169,74
91	140,52	169,74
92	140,52	169,74
93	140,52	169,74
94	140,52	169,74
95	140,52	169,74
96	140,52	169,74
101	140,52	169,74
102	140,52	169,74
103	140,52	169,74
104	140,52	169,74
105	140,52	169,74
106	140,52	169,74
134	140,52	169,74
135	140,52	169,74
136	140,52	169,74

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

CONJUNTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)
142	140,52	169,74
143	140,52	169,74
144	140,52	169,74
145	140,52	169,74
146	140,52	169,74
151	140,52	169,74
161	140,52	169,74
162	140,52	169,74
163	140,52	169,74
164	140,52	169,74
165	140,52	169,74
166	140,52	169,74
Total	5.480,28	6.619,73

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS - RESUMIDO		
CONSTRUÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)
Ed. Passarelli	5.480,28	6.619,73
TOTAL	5.480,28	6.619,73

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: As áreas foram extraídas da matrícula não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZM - Zona Mista, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO

Fonte: Prefeitura do município de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

WATERMARK

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZM - Zona Mista

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	ZM - Zona Mista

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 2,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. "(NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. " (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. " (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. " (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para locação.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região de Pinheiros.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS	Ed.Passarelli	
Data de Início do Fluxo:	Julho-19	
Data Final do Fluxo:	Junho-29	
Período do Fluxo:	10	anos
Inflação projetada	1º ano 4,25% 2º ano 4,00% a partir do 3º ano 3,75%	
Crescimento Real nas Receitas para aluguel de mercado, acrescidos de inflação:	1º ano 6,60% 2º ano 6,39% 3º ano 6,19% 4º ano 6,24% 5º ano 6,29% a partir do 6º ano 5,00%	Considerado para o valor de mercado para locação
Encremento no valor aluguel dos contratos, acrescidos de inflação:	1º ano 5,29% 2º ano 5,04% a partir do 3º ano 4,79%	
Crescimento Real nas Despesas:	Não considerada	ao ano
PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS		
Contrato:	Típico	
Comissão de Locação:	-	Não aplicável – 100% locado
Absorção – Vagos:	-	Não aplicável – 100% locado
Carência – Vagos:	-	Não aplicável – 100% locado
Valor de Locação – Conjuntos Vagos (Mercado):	Não considerado	Não aplicável – 100% locado

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Rent Roll

Locatário	Área Privativa total (m²)	Área BOMA total (m²)	Início	Término	Aluguel (R$)	Revisionais */ Renovações
Lsk Engenharia Ltda.	421,56	509,22	Ago/18	Ago/21	50,08	Foi considerada data de revisional como data de fim de contrato
Lopesco Industria de Subprodutos Animais Ltda.	421,56	509,22	Jan/18	Abr/20	61,86	Idem acima
Telebras	140,52	169,74	Jan/18	Jul/23	52,58	Idem acima
Construtora Passarelli Ltda.	140,52	169,74	Jan/18	Jul/19	61,95	Idem acima
Cruz, Cavalcanti e Advogados Associados	140,52	169,74	Jan/18	Mar/21	57,44	Idem acima
Planned	281,04	339,48	Jan/18	Jun/21	47,50	Idem acima
Associação LSI TEC	843,12	1.018,44	Jan/18	Set/21	76,59	Idem acima
Leão Jr.	843,12	1.018,44	Jan/18	Fev/20	48,11	Idem acima
M2 Soluções em Engenharia LTDA	281,04	339,48	Jan/18	Mar/22	50,08	Idem acima
Germanos Advogados	140,52	169,74	Jan/18	Mar/21	69,86	Idem acima
Grupo Dia	562,08	678,96	Jan/18	Fev/22	50,08	Idem acima
Companhia Brasileira de Tecnologia Digital	281,04	339,48	Jan/18	Out/20	55,97	Idem acima
Youtility Corporation Sistemas Ltda	140,52	169,74	Abr/19	Abr/22	53,02	Idem acima
IDIS - Instituto Des. Investimento Social	140,52	169,74	Jan/18	Ago/19	53,02	Idem acima
Lendico Serv. de Adm. e Corresp. Bancário S/A	421,56	509,22	Jan/18	Abr/21	49,59	Idem acima
EL Camino Rest e Com de Massas e Derivados	281,04	339,48	Jan/18	Out/19	53,02	Idem acima

* renovação a mercado, não foi considerado revisional

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Área BOMA Total (m²)	6.619,73	m²
Rent Roll		
Receita Bruta Potencial 1º mês:	R$ 372.233,00	
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R$ 4.565.556,00	
PIS/COFINS	Não Considerado	
Inadimplência:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	80%	
Valor de mercado para locação (R$/m² BOMA):	R$ 60,65	
Aluguel da Renovação:	Ver obs.:	Média entre o último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	3	meses
Carência:	1	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU:	R$ 9,68	p/m² privativo
Condominio:	R$ 19,21	p/m² privativo
FRA (% aluguel mensal):	1,5%	
Seguro:	-	Não considerado
Taxa Administração:	-	Não considerado

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	13,17%	ao ano
	1,04%	ao mês
Método de Desconto:	mensal	
Taxa de Capitalização	8,5%	ao ano
	0,68%	ao mês
Ano de Capitalização	11º	ano
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%	
Vacância Estabilizada:	5,00%	Aplicada no cálculo da perpetuidade

INFLAÇÃO	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
	4,25%	**4,00%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**	**3,75%**
Crescimento de Mercado										
Real	2,25%	2,30%	2,35%	2,40%	2,45%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Nominal	**6,60%**	**6,39%**	**6,19%**	**6,24%**	**6,29%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**5,00%**
CPI										
Real	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Nominal	**5,29%**	**5,04%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**	**4,79%**

TAXA DE DESCONTO ANUAL	
Média da Inflação	3,83%
Taxa de desconto	
Real	9,00%
Nominal	**13,17%**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para esse tipo de empreendimento de 13,17% ao ano.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	jun-2020	jun-2021	jun-2022	jun-2023	jun-2024	jun-2025	jun-2026	jun-2027	jun-2028	jun-2029	jun-2030
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	4.565.556	4.715.165	4.997.363	5.156.802	5.207.628	5.456.037	5.890.164	6.595.132	6.910.962	6.953.265	7.165.984
Absorção & Volume de Vacância	-129.344	-95.523	-175.083		-12.747	-182.004	-102.902	-277.836		-17.017	-232.288
Carência	-26.766	-15.364	-42.032		-2.634	-36.401	-20.580	-55.567		-3.403	-35.737
Receita Base Programada	4.409.446	4.604.279	4.780.248	5.156.802	5.192.246	5.237.633	5.766.681	6.261.729	6.910.962	6.932.844	6.897.959
Crescimento nas Receitas	93.750	251.672	221.083	356.312	594.053	685.020	642.985	382.323	444.743	758.892	924.755
Total da Receita de Locação	**4.503.195**	**4.855.951**	**5.001.331**	**5.513.115**	**5.786.299**	**5.922.653**	**6.409.666**	**6.644.052**	**7.355.705**	**7.691.736**	**7.822.714**
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	2.233.362	2.252.289	2.221.437	2.294.973	2.290.227	2.231.224	2.260.647	2.206.705	2.294.973	2.290.069	2.231.224
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	2.233.362	2.252.289	2.221.437	2.294.973	2.290.227	2.231.224	2.260.647	2.206.705	2.294.973	2.290.069	2.231.224
TOTAL DE RECEITAS	**6.736.557**	**7.108.240**	**7.222.767**	**7.808.088**	**8.076.526**	**8.153.876**	**8.670.313**	**8.850.757**	**9.650.678**	**9.981.805**	**10.053.938**
RECEITA BRUTA POTENCIAL	6.736.557	7.108.240	7.222.767	7.808.088	8.076.526	8.153.876	8.670.313	8.850.757	9.650.678	9.981.805	10.053.938
Inadimplência	-45.032	-48.560	-50.013	-55.131	-57.863	-59.227	-64.097	-66.441	-73.557	-76.917	-78.227
Total de Vacância e Inadimplência	**-45.032**	**-48.560**	**-50.013**	**-55.131**	**-57.863**	**-59.227**	**-64.097**	**-66.441**	**-73.557**	**-76.917**	**-78.227**
RECEITA BRUTA EFETIVA	**6.691.525**	**7.059.680**	**7.172.754**	**7.752.956**	**8.018.663**	**8.094.650**	**8.606.216**	**8.784.316**	**9.577.121**	**9.904.888**	**9.975.711**
DESPESAS OPERACIONAIS											
IPTU	768.948	768.948	768.948	768.948	768.948	768.948	768.948	768.948	768.948	768.948	768.948
Condomínio	1.525.980	1.525.980	1.525.980	1.525.980	1.525.980	1.525.980	1.525.980	1.525.980	1.525.980	1.525.980	1.525.980
Total de Despesas Operacionais	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**	**2.294.928**
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	**4.396.597**	**4.764.752**	**4.877.826**	**5.458.028**	**5.723.735**	**5.799.722**	**6.311.288**	**6.489.388**	**7.282.193**	**7.609.960**	**7.680.783**
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação	26.766	15.364	42.032		2.634	36.401	20.580	55.567		3.403	35.737
Total de Custos com Locação	**26.766**	**15.364**	**42.032**		**2.634**	**36.401**	**20.580**	**55.567**		**3.403**	**35.737**
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	66.142	69.064	71.704	77.352	77.884	78.564	86.500	93.926	103.664	103.993	103.469
Total de Despesas de Capital	**66.142**	**69.064**	**71.704**	**77.352**	**77.884**	**78.564**	**86.500**	**93.926**	**103.664**	**103.993**	**103.469**
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	**92.908**	**84.428**	**113.735**	**77.352**	**80.518**	**114.965**	**107.081**	**149.493**	**103.664**	**107.396**	**139.206**
FLUXO DE CAIXA	**4.303.689**	**4.680.324**	**4.764.091**	**5.380.676**	**5.643.217**	**5.684.757**	**6.204.207**	**6.339.895**	**7.178.529**	**7.502.564**	**7.541.576**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (m²)
Área Privativa	5.480,28
Área BOMA	6.619,73

RESULTADOS	
VPL Final	R$ 56.188.570,00
VPL por m² de Área Privativa	R$ 10.252,86
VPL por m² de Área BOMA	R$ 8.488,11

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Edifício Passarelli - Rua Paes Leme, 524 41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 161, 162, 163, 164, 165 e 166, São Paulo / SP - Brasil	Escritório (sala)	5.480,28	6.619,73	273	Avaliando	-	-	-	jan-00			
COMPARATIVOS													
1	Passarelli - Rua Pais Leme, 524 152, Pinheiros - São Paulo/SP	Escritório (sala)	140,52	169,74	7	Oferta	10.500,00	74,72	61,86	mai-19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6783
2	Plantar - Rua Hungria, 888 41, Pinheiros - São Paulo/SP	Escritório (sala)	200,00	0,00	1	Oferta	11.500,00	57,50		mai-19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6783
3	Quadra Hungria - Rua Hungria, 1400 21, Pinheiros - São Paulo/SP	Escritório (sala)	695,00	0,00	18	Oferta	62.000,95	89,21		mai-19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6784
4	W Torre Nações Unidas III - Rua Eugênio de Medeiros, 303 121, Pinheiros - São Paulo/SP	Escritório (sala)	650,95	744,00	21	Transação	64.997,36	99,85	87,36	1T19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6787
5	Birmann 21 - Avenida das Nações Unidas, 7221 171, 181, 191 e 261, Pinheiros - São Paulo/SP	Escritório (sala)	4.763,76	0,00	135	Transação	428.738,40	90,00		3T19	Cushman & Wakefield	Jadson e Bruno	(11) 3513-6787

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO							
	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS							
1	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	70,99	70,99
2	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	1,23 Inferior	1,13 Inferior	70,32	70,32
3	0,90	0,94 Superior	0,83 Superior	1,08 Inferior	1,06 Inferior	72,74	72,74
4	1,00	0,86 Superior	0,78 Superior	1,05 Inferior	1,06 Inferior	74,73	74,73
5	1,00	0,86 Superior	0,87 Superior	1,07 Inferior	1,06 Inferior	77,49	77,49
					Média	**73,25**	**73,25**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Ed. Passarelli

Unitário Médio das Amostras (R$/m²) - 82,26

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite superior(30%)	95,23	Limite Superior	75,26
Limite inferior (30%)	51,28	Limite Inferior	71,25
Intervalo proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	5%
		Desvio Padrão	2,92
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,04
Unitário médio homogeneizado (R$/ m²)	**73,25**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**73,25**
		Valor de Mercado para Locação (R$)	**401.456,18**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Análise das amostras

Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Pais Leme, 524, Pinheiros - São Paulo/SP, edifício Passarelli, possui 140,52 m² de área privativa e 7 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 74,72 /m² de área privativa.

Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Hungria, 888, Pinheiros - São Paulo/SP, edifício Plantar, possui 200,00 m² de área privativa e 1 vaga de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 57,50 /m² de área privativa.

VIRTUAL DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Hungria, 1.400, Pinheiros - São Paulo/SP, edifício Quadra Hungria, possui 695,00 m² de área privativa e sem vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 89,21 /m² de área privativa.

Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Eugênio de Medeiros, 303 - São Paulo/SP, edifício W Torre Nações Unidas III, possui 650,95 m² de área privativa e 21 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 99,85 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas, 7221, Pinheiros - São Paulo/SP, edifício Birmann 21, possui 4.763,76 m² de área privativa e 135 vagas de garagem. O valor transacionado para locação da unidade foi de R$ 90,00 /m² de área privativa.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R$ 57,50 /m² a R$ 99,85 /m², de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 140,52 m² a 4.763,76 m² de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
	Ed. Passarelli
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área privativa)	73,25
Área privativa (m²)	5.480,28
Valor de Mercado para Locação (R$)	**401.456,18**
V. Unitário de Locação (R$/m² de Área BOMA)	60,65
Área privativa (m²)	6.619,73
Valor de Mercado para Locação (R$)	**401.456,18**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis, nas práticas do mercado imobiliário, nas "Premissas e Disclaimers" e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 3 de julho de 2019, em:

ED. PASSARELLI

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 56.189.000,00 (Cinquenta e Seis Milhões, Cento e Oitenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo 10.252,86
Valor Unitário R$/m² BOMA 8.488,11

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R$ 401.000,00 (Quatrocentos e Um Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² privativo 73,25
Valor Unitário R$/m² BOMA 60,65

MATRIZ DE SENSIBILIDADE

Taxa de Desconto (a.a)	CAP RATE 7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%
12,17%	R$ 63.478.704	R$ 61.526.661	R$ 59.804.270	R$ 58.273.256	R$ 56.903.401
12,67%	R$ 61.472.061	R$ 59.604.935	R$ 57.957.471	R$ 56.493.058	R$ 55.182.794
13,17%	R$ 59.550.932	R$ 57.764.677	**R$ 56.188.570**	R$ 54.787.586	R$ 53.534.074
13,67%	R$ 57.711.142	R$ 56.001.922	R$ 54.493.787	R$ 53.153.222	R$ 51.953.769
14,17%	R$ 55.948.739	R$ 54.312.915	R$ 52.869.541	R$ 51.586.542	R$ 50.438.596

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		10,02%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Premissas e “Disclaimers”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VÁLIDO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Lucas Conte
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Erick Hurpia
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Avaliações e Consultoria
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Para esta avaliação foram recebidas todas as matrículas e IPTUs. Para apresentação, serão anexadas apenas parte das matrículas e IPTUs (como exemplos).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

1/2

Livro 5 [illegible] - pág. [illegible] - 1º Traslado

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.

Prenotação
$60.045

SAIBAM quantos esta escritura virem que aos cezesseis (16) dias do mês de dezembro do ano de mil e nove (2009), na cidade de São Paulo, no 16º Tabelião de notas, perante mim, escrevente, se apresentaram partes entre si justas e contratadas, a saber, como outorgante vendedora, **QUATRO RODAS EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA**, com sede no município de [illegible] Rua [illegible] Alphes, de inscrita no CNPJ sob nº [illegible] com seu Contrato Social [illegible] datado de 20/10/2009, registrado na junta comercial [illegible] JUCESP, sob nº [illegible], os quais ficam arquivados nestas Notas na pasta nº [illegible] folhas [illegible], neste ato representada conforme procuração lavrada de [illegible]/2009, lavrada no 25º Tabelião de Notas desta Capital, no livro [illegible], páginas [illegible], por sua procuradora **Sonia Regina Pimenta**, brasileira, solteira, [illegible] administradora de empresas, portadora de [illegible] de identidade RG nº [illegible], inscrita no CPF/MF sob nº 033.291.018-40, residente e domiciliada neste Estado e capital, com endereço comercial na sede da outorgante, arquivada na pasta 161, fls. 103; e, como **outorgada compradora**, **JOÃO MARQUES DA FONSECA NETO**, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 58.675.[illegible]-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 906.[illegible]-68, casado pelo regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **ANA LÚCIA NOGUEIRA MARQUES DA FONSECA**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº [illegible]-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 102.119.[illegible], casamento precedido de pacto antenupcial, datado de [illegible], lavrado nestas Notas, no livro [illegible], fls. 371/373, registrado sob nº [illegible], do livro [illegible], datado de [illegible] do 10º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, residente e domiciliado neste Estado e Capital, na Rua Luiz Coelho nº 308, 7º andar – Consolação, CEP 01309-[illegible], os presentes reconhecidos como os próprios de que trato por mim, à vista dos documentos de identificação acima mencionados, [illegible] de verdade e [illegible] exibidos na original do que dou fé. Disse, pela outorgante, na forma [illegible] da Lei – no **PRIMEIRO**: A [illegible] livre e desembaraçada de todas e quaisquer dívidas, [illegible] de posse, ônus ou obrigações, impostos e taxas em atraso, e sorteio, único e algum proprietária do seguinte imóvel: **Conjunto nº 106 localizado no 10º andar do Edifício** Passarelli à rua Pais Leme nº 534, no 4º Subdistrito – Pinheiros, distrito, [illegible] e pelo [illegible] 10º [illegible] [illegible] área privativa de 141,[illegible] m², área comum de [illegible] m², área privativa de 135,[illegible] m², correspondente a 3 vagas cobertas nºs 58, 59 e 60, no 1º andar e 1 vaga descoberta nº [illegible] no térreo, área comum de garagem de 38,[illegible] m², área total de 407,[illegible] m², [illegible]

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

[illegible] e estabelecimento do vendedor de andar térreo e ainda a fração ideal de [illegible] no terreno descrito na matrícula 11.620 na qual sob R.1 foi registrado o desmembramento do imóvel. Imóvel cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o exercício de 2009, sob o nº de contribuinte n.º **083.099.0134-8**, com valor venal de **R$ 360.525,00** e valor venal de referência de **R$ 573.142,00. SEGUNDO-** Referido imóvel foi adquirido pela vendedora por escritura pública datada de 04/04/2007, lavrada no 25º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 1.749, pg. 124/131, por escritura pública de Conferência de Bens, pelo valor de R$ 26.937,07, conforme consta do registro 37 da matrícula **15.957** do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. **TERCEIRO-** O preço certo e ajustado para a presente venda é de **R$ 650.166,67 (seiscentos e cinqüenta mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)**, que a vendedora recebeu anteriormente em moeda corrente nacional e de cuja quantia dá plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita para nada mais reclamar em época alguma e sob qualquer pretexto. **QUARTO-** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, ela outorgante, vende, como de fato e na verdade vendido tem ao comprador o imóvel descrito e caracterizado no item "primeiro", transmitindo-lhe em consequência toda a posse, domínio, direitos e ações que sobre o mesmo tinha e exercia, para que assim dele o comprador use, goze e livremente disponha como seu que fica sendo desta data em diante, obrigando-se ela vendedora da forma representada, por si, seus e sucessores a fazer a presente escritura e a venda nela contida sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei. **QUINTO-** Pelo outorgado comprador me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres, por estar em tudo o convencionado. **SEXTO-** o comprador isenta a vendedora da apresentação da Certidão de Tributos Imobiliários, responsabilizando-se por eventuais débitos fiscais existentes. A vendedora apresenta para este ato a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União, com o código de controle da certidão n.º 5BC9.1234.E75C.2760, emitida em 15/12/2009, com validade até 13/06/2010 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob n.º 004102009-21200010, emitida em 15/07/2009, com validade até 11/01/2010, as quais ficam arquivadas nestas Notas nas pastas n/s. **46-A e 50-B, folhas 201/202 e 22. SÉTIMO-** Pelas partes contratantes foi declarado que autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros, averbações, cancelamentos, prenotações, se necessárias, tudo a perfeita regularização desta escritura, independentemente de quaisquer petições ou solicitações a serem assinadas. **OITAVO-** Em cumprimento ao disposto na Lei **7.433/85 de 18/12/1.985**, as partes apresentam e declaram: **a)-** certidão de propriedade, expedida em 11/12/2009, pelo 10º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, que fica arquivada nestas Notas na pasta n.º 1330, folhas 197/202; **b)-** o comprador isenta a vendedora da apresentação da Certidão de Tributos Imobiliários, responsabilizando-se por eventuais débitos fiscais existentes; **c)-** a

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

[illegible] vendedores [illegible] não excluir ou limitar qualquer fato gerador, fundado em ação real ou pessoal e reparo [illegible] que possa afetar a posse do bem, como não existem débitos condominiais [illegible] a presente data, [illegible] os compradores [illegible] [illegible] R$ 7.400,95, dispensando a apresentação das certidões por ela exigidas e assume [illegible] o comprador a responsabilidade solidária com o vendedor pelo pagamento e havendo qualquer débito fiscal [illegible] [illegible] a responsabilidade exclusiva dos vendedores por débitos existentes até a presente data. O imposto de transmissão de bens imóveis e direitos a ele relacionados, devido pela presente, no valor de R$ 18.000,55, foi recolhido nesta data junto ao Banco Santander S/A. Da presente será [illegible] mediante operação lancilíbria com fonte [illegible] Normativa em vigor da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram, do que, pediram-me e lhes lavrei a presente escritura, a qual feita e lida, as partes por acharem-na em ordem, e de conformidade com a sua vontade, outorgam e aceitam. Custas e Emolumentos: Ao Tabelião: R$ [illegible]; ao Estado: R$ 115,55; ao [illegible]: R$ 381,89; ao Registro Civil: R$ [illegible]; no Prot. de Títulos: R$ [illegible]; à Sinoreg: R$ [illegible]; ISS: R$ 2.928,48. A guia de FUNDI, fica arquivada nesta Serventia nº 285/98/335, junto com o Mandado de Averbação S 418461-2. Eu, Antonio Prudente Neto, escrevi e digitei. Eu, Lauro Tadeu Correa Falchi, Substituto do Tabelião, o subscrevo. (ASSINATURAS DOS COMPARECENTES AO ATO) *** (SUBSTITUTO DO TABELIÃO) *** Reconhecimento [illegible] Eu, (Antonio Prudente Neto), escrevi e digitei. Eu, Lauro Tadeu Correa Falchi, Substituto do Tabelião, o subscrevo e extraí do original, livro nº [illegible], às páginas 281/283.

Em testemunho _____ da verdade.

TABELIÃO DE NOTAS - SP
Lauro Tadeu Correa Falchi

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 083.099.0093-7

Local do Imóvel:
R PAIS LEME, 524 - CJ 41 AN 4
PINHEIROS ED.PASSARELLI CEP 05424-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PAIS LEME, 524 - CJ 41 AN 4
PINHEIROS ED.PASSARELLI CEP 05424-010

Contribuinte(s):
CNPJ 52.444.049/0001-37 YVEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/C LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.577	Testada (m):	257,34
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0126
Área total (m²):	7.577		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	408	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.450	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	4.146,00
- da construção:	2.584,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	633.312,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	600.936,00
Base de cálculo do IPTU:	1.234.248,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/08/2019, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 23/05/2019
Número do Documento: 2.2019.001073388-8
Solicitante: DANIEL DIAS TAKASE (CPF 271.132.518-03)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

LOCATÁRIO	Prazo	Reajuste	Jul-19
LSK ENGENHARIA LTDA.	ago/18	ago/21	8.500
LSK ENGENHARIA LTDA.	ago/18	ago/21	8.500
LSK ENGENHARIA LTDA.	ago/18	ago/21	8.500
LOPESCO INDUSTRIA DE SUBPRODUTOS ANIMAIS LTDA.	abr/20	abr/20	10.500
LOPESCO INDUSTRIA DE SUBPRODUTOS ANIMAIS LTDA.	abr/20	abr/20	10.500
LOPESCO INDUSTRIA DE SUBPRODUTOS ANIMAIS LTDA.	abr/20	abr/20	10.500
TELEBRAS	jul/23	jul/22	8.925
Construtora Passarelli Ltda.	jul/19	jul/22	11.025
CRUZ, CAVALCANTI E ADVOGADOS ASSOCIADOS	mar/21	mar/21	9.750
Planned	jun/21	jun/21	8.063
Planned	jun/21	jun/21	8.063
Associação LSI TEC	set/21	set/21	13.000
Associação LSI TEC	set/21	set/21	13.000
Associação LSI TEC	set/21	set/21	13.000
Associação LSI TEC	set/21	set/21	13.000
Associação LSI TEC	set/21	set/21	13.000
Associação LSI TEC	set/21	set/21	13.000
Leão Jr.	fev/20	fev/20	8.167
Leão Jr.	fev/20	fev/20	8.167
Leão Jr.	fev/20	fev/20	8.167
Leão Jr.	fev/20	fev/20	8.167
Leão Jr.	fev/20	fev/20	8.167
Leão Jr.	fev/20	fev/20	8.167
M2 SOLUÇÕES EM ENGENHARIA LTDA.	mar/22	mar/22	8.500
M2 SOLUÇÕES EM ENGENHARIA LTDA.	mar/22	mar/22	8.500
Germanos Advogados	mar/21	mar/21	11.858
GRUPO DIA	fev/22	fev/22	8.500
GRUPO DIA	fev/22	fev/22	8.500
Companhia Brasileira de Tecnologia Digital	out/20	out/20	9.500
Companhia Brasileira de Tecnologia Digital	out/20	out/20	9.500
GRUPO DIA	fev/22	fev/22	8.500
GRUPO DIA	fev/22	fev/22	8.500
YOUTILITY CORPORATION SISTEMAS LTDA	abr/19	abr/22	9.000
IDIS - Instituto Des. Investimento Social	ago/19	ago/22	9.000
LENDICO SERV. DE ADM. E CORRESP. BANCÁRIO S/A	abr/21	abr/21	8.418
LENDICO SERV. DE ADM. E CORRESP. BANCÁRIO S/A	abr/21	abr/21	8.418
LENDICO SERV. DE ADM. E CORRESP. BANCÁRIO S/A	abr/21	abr/21	8.418
EL Camino Rest e Com de Massas e Derivados	out/19	out/22	9.000
EL Camino Rest e Com de Massas e Derivados	out/19	out/22	9.000

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

ENCIPLAN
Consultoria Técnica de Obras EPP

ENDEREÇO: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PASSARELLI" - AV. DAS NAÇÕES UNIDAS ESQUINA COM RUA PAES LEME, Nº 524 - PINHEIROS - SÃO PAULO / SP
PROPRIETÁRIO: SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS: ENCIPLAN CONSULTORIA TÉCNICA DE OBRAS - EPP
DATA: 07/06/2019
BOD819

SUMÁRIO GLOBAL DE AREAS - METODO A (MULTIUSUÁRIO)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
INPUT	INPUT	INPUT & ID	B - C	INPUT	INPUT & ID	INPUT & ID	F + G	INPUT & ID	H x I	INPUT & ID	D / J x L	(J x L) / J	H * M	O * M / ∑ H	O * M / H	(P / (Q0 - Z0))	N * P
FLOOR LEVEL	BOUNDARY AREA	RENTABLE EXCLUSIONS	FLOOR RENTABLE AREA	SPACE ID	TENANT AREA	TENANT ANCILLARY AREA	OCCUPANT AREA	BUILDING AMENITY AREA	FLOOR USABLE AREA	BUILDING SERVICE AREA	FLOOR SERVICE AREA	FLOOR ALLOCATION RATIO	FLOOR ALLOCATION	BUILDING AMENITY & SERVICE AREA	BUILDING ALLOCATION RATIO	RENTABLE AREA	LOAD FACTOR A
Subsolo		2391.10		Controle/Manutenção/Instalação/Cabine de Entrada de Força/Wc/Antecâmara Estacionamento			0.00 0.00 0.00 0.00		0.00 0.00 0.00 0.00	405.40		0.0000 0.0000 0.0000 0.0000	0.00 0.00 0.00 0.00	405.40 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**2 796.90**	**2391.10**	**405.80**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**405.40**	**0.00**	**0.0000**	**0.00**	**405.40**	**1.1211**	**0.00**	**0.0000**
Térreo		76.00 1506.84		Hall/Nível de Entrada e Portaria/Guarita Projeção Vertical Estacionamento			0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00		0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	252.74		0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	252.74 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**1 836.30**	**1582.84**	**252.74**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**252.74**	**0.00**	**0.0000**	**0.00**	**252.74**	**1.1211**	**0.00**	**0.0000**
1º Pavto Garagem		82.38 1660.40		Hall/Limpeza/Sanitário e Vestiário/Antecâmara Projeção Vertical Estacionamento			0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00		0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	**76.80**		0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	76.80 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**1 819.10**	**1742.78**	**76.80**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**76.80**	**0.00**	**0.0000**	**0.00**	**76.80**	**1.1211**	**0.00**	
2º Pavto Garagem		69.08 1647.30		Hall/Administração/Inspeção Tubulação/Sanitário e Vestiário/Antecâmara Projeção Vertical Estacionamento			0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00		0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	**103.20**		0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	103.20 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**1 819.10**	**1716.38**	**103.20**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**103.20**	**0.00**	**0.0000**	**0.00**	**103.20**	**1.1211**	**0.00**	
3º ao 16º Pavimentos				Hall/Sala de Equipamentos/Barrco/Antecâmara Projeção Vertical Estacionamento Coberto Estacionamento Descoberto			0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00		0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	103.20		0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	103.20 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**1 819.10**	**1716.38**	**103.20**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**103.20**	**0.00**	**0.0000**	**0.00**	**103.20**	**1.1211**	**0.00**	
4º ao 16º Pavimentos				Antecâmaras Hall/WC Dormitório 1 Dormitório 2 Dormitório 3 Dormitório 4 Dormitório 5 Dormitório 6 Projeção Vertical	139.78 138.85 140.13 140.13 138.85 139.78 0.00		0.00 0.00 139.78 138.85 140.13 140.13 138.85 139.78 0.00		0.00 0.00 139.78 138.85 140.13 140.13 138.85 139.78 0.00	7.67	71.06	1.0849 1.0849 1.0849 1.0849 1.0849 1.0849 1.0849 1.0849 1.0849	0.00 0.00 151.56 150.63 152.02 152.02 150.63 151.56 0.00	7.67 0.00 151.56 150.63 152.02 152.02 150.63 151.56 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 169.99 168.87 170.43 170.43 168.87 169.99 0.00	0.0000 0.0000 1.2162 1.2162 1.2162 1.2162 1.2162 1.2162 0.0000
TOTAIS do pavimento	**1 001.36**	**85.82**	**915.54**		**557.56**	**0.00**	**857.36**	**0.00**	**857.36**	**7.67**	**71.06**	**1.0849**	**928.42**	**7.67**	**1.1211**	**1010.41**	
TOTAL 1 to 16	**13 024.82**	**1115.64**	**11909.18**		**10685.68**	**0.00**	**9885.68**	**0.00**	**10885.68**	**86.71**	**922.78**	**14.1911**	**11920.46**	**96.71**	**14.1768**	**13235.35**	**0.0000**
17º Pavimento		66.75		Antecâmaras Restaurante Projeção Vertical	159.10		0.00 159.10 0.00 0.00 0.00 0.00		0.00 159.10 0.00 0.00 0.00 0.00	9.23		1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000	0.00 159.10 0.00 0.00 0.00 0.00	9.23 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 178.36 0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 1.1211 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**226.48**	**66.75**	**159.73**		**159.10**	**0.00**	**159.10**	**0.00**	**159.10**	**9.23**	**0.00**	**1.0000**	**159.10**	**9.23**	**1.1211**	**178.36**	
18º Pavimento		39.40		Auditório/Copa/Ar Condicionado/Sala Projeção Vertical			0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	165.34	165.34 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00			1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	165.34 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**204.79**	**39.40**	**165.34**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**165.34**	**165.34**	**0.00**	**0.00**	**1.0000**	**0.00**	**165.34**	**1.1211**	**0.00**	
19º Pavimento		10.16		Casa de Máquinas/Cx. D'Água/Zeladoria Projeção Vertical			0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00		0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	195.05		0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	195.05 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**205.41**	**10.16**	**195.05**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**195.05**	**0.00**	**0.0000**	**0.00**	**195.05**	**1.1211**	**0.00**	
20º Pavimento		168.03		Casa de Máquinas/Cx. D'Água Projeção Vertical			0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00		0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	37.38		0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	37.38 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211 1.1211	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000
TOTAIS do pavimento	**205.41**	**168.03**	**37.38**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**37.38**	**0.00**	**0.0000**	**0.00**	**37.38**	**1.1211**	**0.00**	
TOTAL	**23 787.30**	**5540.48**	**18247.79**		**11044.78**	**0.00**	**11044.78**	**165.34**	**11210.12**	**1283.81**	**922.78**		**11964.59**	**1485.16**		**18247.79**	

(1) ANSI/BOMA Z65.1-2017 Normas de Edifícios Comerciais, Método A.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 77119500-DBDC-4D98-9B60-39F0EEB75170

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. " (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: "A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um". (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como "valor de mercado livre" a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: "Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei". (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: "Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural. " (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: "Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços. " (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: "Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando. " (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado "as is": Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: "avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade. " (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)