

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.598.181/0001-11

na quantidade de até [•] (•) Cotas, perfazendo um montante de

R\$ 215.760.000,00

(duzentos e quinze milhões, setecentos e sessenta mil reais)

Código ISIN: BRLGCPCTF006

Código de negociação na B3: LGCP11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística



LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 34.598.181/0001-11 (“**Fundo**”), representado por seu administrador **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013 (“**Administrador**”), está realizando uma distribuição pública de até 2.157.600 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil e seiscentas) cotas (“**Cotas**”), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“**Oferta**” ou “**Oferta Pública**” e “**Emissão**”, respectivamente), com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de até R\$ 215.760.000,00 (duzentos e quinze milhões, setecentos e sessenta mil reais) (“**Montante da Oferta**”). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitada a captação mínima da Oferta, correspondente a 1.502.510 (um milhão, quinhentas e duas mil, quinhentas e dez) de Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 150.251.000,00 (cento e cinquenta milhões e duzentos e cinquenta e um mil reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**”). A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 (“**Genial**”) e do **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“**Banco Plural**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e a Genial, os “**Coordenadores**”, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado pelo Administrador em 01 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, sob o nº 01587354, em 05 de agosto de 2019.

Em 27 de agosto de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, sob o nº 01589148, em 30 de agosto de 2019, a realização da Emissão e da Oferta das Cotas. Ademais, em 09 de outubro de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário (“Instrumento de Segunda Alteração”), (i) a alteração da denominação do Fundo para LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a alteração de determinados termos e condições da Emissão e da Oferta das Cotas; e (iii) a nova versão do regulamento, anexo ao Instrumento de Segunda Alteração (“Regulamento”).

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (“**Participantes Especiais**”), e, em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas seções “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 71 deste Prospecto Preliminar. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais (“**Procedimento de Alocação de Ordens**”). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta”, na seção “Fatores de Risco”, na página 121 deste Prospecto.

Os serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo, serão prestados pela **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 10º Andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10 (“**Consultor Imobiliário**”).

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 05 DE SETEMBRO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, 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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS A NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

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

AS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 101.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA 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 DESTA 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 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO 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 DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

Coordenador Líder

interdtvm

Coordenadores Contratados

genial
investimentos

BRASIL
PLURAL

Assessor Legal do Consultor Imobiliário

Consultor Imobiliário

Assessor Legal da Oferta

DEMAREST

log
commercial
properties

BRASIL
PLURAL

i2a

Issaka
Ishikawa
Peyser
Cornacchia
Assolini

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	03
2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	17
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	37
Breve Histórico do Administrador	41
Breve Histórico do Consultor Imobiliário	41
Breve Histórico do Consultor Imobiliário	41
Modelo de Negócio do Consultor Imobiliário	41
Histórico e Visão Geral do Consultor Imobiliário	42
Presença Nacional	42
Quebra Geográfica ABL	43
Base de Cliente Diversificada	43
Modelo de Negócios Diferenciado	44
Tese de Investimentos	45
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	47
Características da Oferta	49
A Oferta	49
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas	49
Quantidade de Cotas objeto da Oferta	49
Distribuição Parcial	49
Regime de distribuição das Cotas	50
Preço por Cota	50
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	51
Características, vantagens e restrições das Cotas	51
Público Alvo da Oferta	52
Destinação dos Recursos	52
Dívida Debêntures	53
Descrição dos Ativos Alvo da Oferta	56
Estratégia do Fundo	63
Ônus e Gravames que Recaem sobre os Ativos Alvo da Oferta	65
Promessas de Venda e Compra	66
Seguros	66
Plano de Distribuição	66
Pedido de Reserva	68
Período de Reserva	68
Pessoas Vinculadas	69
Procedimento de Alocação de Ordens	69
Oferta Não Institucional	69
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	71
Oferta Institucional	72
Critério de Colocação da Oferta Institucional	73
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	73
Alocação e Liquidação da Oferta	74
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas	74
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	75
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	75
Negociação no mercado secundário	77
Contrato de Distribuição	77
Instituições Participantes da Oferta	78
Demonstrativo dos Custos da Oferta	79
Cronograma Indicativo da Oferta	80
Outras informações	80

5. SUMÁRIO DO FUNDO	83
Base Legal.....	85
Público Alvo do Fundo.....	85
Objetivo	85
Duração.....	85
Administração, escrituração, controladoria e custódia	85
Consultor Imobiliário	87
Sumário da Experiência Profissional do Consultor Imobiliário	88
Substituição do Administrador	89
Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais	89
Taxa de Administração.....	90
Política de Investimento.....	90
Funcionamento de um Fundo de Investimento Imobiliário.....	91
Estratégia do Fundo.....	91
Características das Cotas	91
Taxa de ingresso e de saída.....	91
Demonstrações financeiras e auditoria.....	92
Formador de mercado	92
Assembleia Geral de Cotistas.....	92
Encargos do Fundo	93
Política de distribuição de resultados	93
Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas	94
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo.....	94
Regras de tributação do Fundo.....	96
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	96
Tributação aplicável ao Fundo	97
Dados do Mercado.....	97
Principais Fatores de Risco do Fundo	98
6. FATORES DE RISCO	101
Riscos de mercado.....	103
Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.....	119
Riscos relativos à Oferta.....	120
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	123
Relacionamento do Administrador com a Genial.....	125
Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário	125
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente.....	125
Relacionamento da Genial com o Consultor Imobiliário	125
Relacionamento da Genial com o Auditor Independente.....	125
Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Auditor Independente	125
Relacionamento do Banco Plural com o Consultor Imobiliário	125
Relacionamento do Banco Plural com o Auditor Independente	125
8. ANEXOS.....	127
Anexo I Instrumento de Constituição do Fundo.....	129
Anexo II Instrumento de Primeira Alteração que aprovou os termos da Emissão e da Oferta.....	133
Anexo III Instrumento de Segunda Alteração que aprovou a versão atual do Regulamento	163
Anexo IV Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	191
Anexo V Estudo de Viabilidade	195
Anexo VI Laudo de Avaliação do Empreendimento Viana.....	213
Anexo VII Laudo de Avaliação do Empreendimento Contagem.....	273
Anexo VIII Laudo de Avaliação do Empreendimento Goiânia	333

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

Administrador	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 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 dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos Imobiliários quando mencionados em conjunto com os Ativos Financeiros.
Ativos Alvo	O Empreendimento Viana, o Empreendimento Contagem e o Empreendimento Goiânia, quando mencionados em conjunto.
Ativos Imobiliários	(i) terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados; (ii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao

Fundo; (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (iv) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII); ou (v) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.

Ativos Financeiros

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do Administrador; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “l” acima; (iv) cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.

Aviso ao Mercado

O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

B3

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

BACEN

Banco Central do Brasil.

Boletim de Subscrição

O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta por cada Investidor.

Banco Plural

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo nº 228, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55.

Capital Autorizado

Capital máximo autorizado do Fundo, no montante de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), já considerando as Cotas desta 1ª (primeira) emissão.

CARF

Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.

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, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissionamento	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta.
Consultor Imobiliário	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com sede na Avenida Professor Mário Werneck nº 620, 10º Andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 35455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10.
Contrato de Consultoria Imobiliária	<i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária</i> , celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Consultor Imobiliário.
Contrato de Distribuição	<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Consultor Imobiliário, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenadores	O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, quando mencionados em conjunto.
Coordenador Líder	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46.
Coordenadores Contratados	A Genial e o Banco Brasil Plural, quando mencionados em conjunto.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, de comum acordo, 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

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, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder,, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

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, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

CSLL

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

Custodiante

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.

CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Preliminar.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.
Emissão ou 1ª Emissão	A presente 1ª emissão de Cotas do Fundo.
Empreendimento Viana	O empreendimento denominado “Condomínio Log Viana Business Park”, localizado na Cidade de Viana, Estado do Espírito Santo, na BR 262 nº 222, Bairro Vila Betânia, CEP 29135-000, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.391 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Viana, ES.
Empreendimento Contagem	O empreendimento denominado “Condomínio Log I Business Park”, localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Rua Simão Antônio nº 149, Cincão, CEP 149, 32371-610, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 131.873, 131.874, 131.875, 131.876, 131.877 e 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG.
Empreendimento Goiânia	O empreendimento denominado “Log Goiânia Business Park”, localizado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na BR-153, Km 5,5, quadra: CH, lote: área, Bairro Fazenda Retiro, CEP 74666-001, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 52.034, 52.035, 52.036, 51.872, 50.427 e 52.037 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, GO.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.

Escriturador	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Colliers International Valuation & Advisory Services, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 14.711, 8º Andar, Conjunto 803, Torre B, <i>Marble Tower</i> , Rochaverá, inscrita no CNPJ sob o número 02.636.857/0001-28, para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo V, na página 195 deste Prospecto.
Formador de Mercado	O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.
Fundo	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11.
Genial	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
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 de setembro de 2011, conforme alterada.

Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrumento de Constituição	<i>Instrumento Particular de Constituição do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 01 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, sob o nº 01587354, em 05 de agosto de 2019, por meio do qual o Administrador constituiu o Fundo.
Instrumento de Primeira Alteração	<i>Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 27 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, sob o nº 01589148, em 30 de agosto de 2019, por meio do qual foi aprovada a realização da Emissão e da Oferta das Cotas.
Instrumento de Segunda Alteração	<i>Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Imob I Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 09 de outubro de 2019, por meio do qual foi aprovado (i) a alteração da denominação do Fundo para LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a alteração de determinados termos e condições da Emissão e da Oferta das Cotas; e (iii) a nova versão do Regulamento.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.

IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Montante da Oferta	Montante de até R\$ 215.760.000,00 (duzentos e quinze milhões, setecentos e sessenta mil reais), correspondente a, até 2.157.600 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil e seiscentas) Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R\$ 150.251.000,00 (cento e cinquenta milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais), equivalente a 1.502.510 (um milhão, quinhentas e duas mil, quinhentas e dez) de Cotas.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.

Oferta Não Institucional

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 1.078.800 (um milhão, cento e setenta e oito mil e oitocentas) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 49 deste Prospecto.

Patrimônio Líquido

É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

Participantes Especiais

São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão (i) assinar a Carta Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.

Pedido de Reserva

Pedido de reserva das Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

A quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.

Período de Reserva

O período compreendido entre os dias 21 de outubro de 2019 e 19 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.

Período de Subscrição

Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Pessoas Ligadas

Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

Pessoas Vinculadas

Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições

Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

PIS

Contribuição para o Programa de Integração Social.

Plano de Distribuição

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Política de Investimento

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Política de Investimento", na página 90 deste Prospecto Preliminar.

Política de Voto

Política de exercício de direito de voto do Administrador em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Administrador. A Política de Voto adotada pelo Administrador pode ser obtida na página do Administrador na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm>

Preço por Cota

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Procedimento de Alocação de Ordens

O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, 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

intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

Procuração de Conflito de Interesse

Procurações específicas outorgadas pelos Cotistas, com poderes para representa-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição dos Ativos Alvo que configuraram conflito de interesse, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, o Consultor Imobiliário do Fundo ou parte a ele vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo do Fundo, o Investidor possa concordar com a aquisição de cada um dos ativos individualmente, ou seja, de 1 (um), de 2 (dois) ou de 3 (três) ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos 3 (três) ativos em conjunto.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição dos Ativos Alvo, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, CEP 30110-051, Belo Horizonte - MG) ou no local da realização da Assembleia que tratará do conflito de interesses.

Prospecto Definitivo

O prospecto definitivo da Oferta.

Prospecto Preliminar

Este prospecto preliminar da Oferta.

Prospecto

Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.

Regulamento

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Instrumento de Segunda Alteração, sendo esta a versão do regulamento em vigor.

Taxa de Administração

A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do artigo 20 do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração", na página 90 deste Prospecto Preliminar.

Taxa DI

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

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública 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 101 a 122 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Consultor Imobiliário	Log Commercial Properties e Participações S.A.
Coordenador Líder	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenadores	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., Plural S.A. Banco Múltiplo, acima qualificadas.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão (i) assinar a Carta Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Custodiante	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Autorização	A constituição do Fundo e a realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas pelo Administrador, respectivamente, por meio do Instrumento de Constituição e do Instrumento de Primeira Alteração, tendo o Instrumento de Segunda Alteração alterado determinados termos e condições da Emissão e da Oferta das Cotas.
Montante da Oferta	Até R\$ 215.760.000,00 (duzentos e quinze milhões, setecentos e sessenta mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do § 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.

Quantidade de Cotas da Oferta	Até 2.157.600 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil e seiscentas) Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 150.251.000,00 (cento e cinquenta milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais), equivalente a 1.502.510 (um milhão, quinhentas e duas mil, quinhentas e dez) Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 79 deste Prospecto Preliminar) serão destinados da seguinte forma: (i) o valor de R\$ R\$ 73.689.344,90 (setenta e três milhões de reais, seiscentos e oitenta e nove mil, trezentos e quarenta e quatro reais e noventa centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do Empreendimento Viana; (ii) o valor de R\$ 63.990.420,15 (sessenta e três milhões, novecentos e noventa mil, quatrocentos e vinte reais e quinze centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 30% (trinta por cento) do Empreendimento Goiânia; (iii) o valor de R\$ 64.320.234,95 (sessenta e quatro milhões, trezentos e vinte mil, duzentos e trinta e quatro reais e noventa e cinco centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 30% (trinta por cento) do Empreendimento Contagem, sendo que deste valor, será descontado o valor de R\$ 30.547.841,63 (trinta milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, oitocentos e quarenta e um reais e sessenta e três centavos), o qual será destinado para o pré-pagamento da parcela da dívida vinculada à fração ideal do Empreendimento Contagem a ser adquirida pelo Fundo, correspondente ao percentual de aproximadamente 14,16% (quatorze inteiros e dezesseis décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, considerada, para fins da destinação dos recursos, a data base de 31 de dezembro de 2019 da dívida; e

- (iv) o valor de R\$ 4.522.401,76 (quatro milhões, quinhentos e vinte e dois mil, quatrocentos e um reais e setenta e seis centavos) será destinado para o pagamento dos custos de transferência das frações ideais dos Empreendimentos mencionados nas alíneas "i", "ii" e "iii", a serem adquiridas pelo Fundo, correspondentes ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") dos Empreendimentos e aos custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro das escrituras definitivas"

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DOS ATIVOS ALVO ACIMA PREVISTAS. Nesta hipótese, os percentuais das frações ideais dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo serão reduzidos proporcionalmente ao montante captado. Desta forma, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo destinará os recursos líquidos captados por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 79 deste Prospecto Preliminar) da seguinte forma:

- (i) o valor de R\$ 51.230.078,49 (cinquenta e um milhões, duzentos e trinta mil e setenta e oito reais e quarenta e nove centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 24,33% (vinte e quatro inteiros e trinta e três décimos por cento) do Empreendimento Viana;
- (ii) o valor de R\$ 44.487.222,02 (quarenta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais e duzentos e vinte e dois reais e dois centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 20,86% (vinte inteiros e oitenta e seis décimos por cento) do Empreendimento Goiânia; e
- (iii) o valor de R\$ 44.716.514,84 (quarenta e quatro milhões, setecentos e dezesseis mil, quinhentos e quatorze reais e oitenta e quatro centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 20,86% (vinte inteiros e oitenta e seis décimos por cento) do Empreendimento Contagem, sendo que deste valor, será descontado o valor de R\$ 21.240.932,54 (vinte e um milhões, duzentos e quarenta mil reais, novecentos e trinta e dois reais e cinquenta e

quatro centavos), o qual será destinado para o pré-pagamento da parcela da dívida vinculada à fração ideal do Empreendimento Contagem a ser adquirida pelo Fundo, correspondente ao percentual de aproximadamente 14,14% (quatorze inteiros e quatorze décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, considerada, para fins da destinação dos recursos, a data base de 31 de dezembro de 2019 da dívida.

- (iv) o valor de R\$ 3.144.050,17 (três milhões, cento e quarenta e quatro mil e cinquenta reais e dezessete centavos) será destinado para o pagamento dos custos de transferência das frações ideais dos Empreendimentos mencionados nas alíneas “i”, “ii” e “iii”, a serem adquiridas pelo Fundo, correspondentes ao ITBI dos Empreendimentos e aos custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro das escrituras definitivas”

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 52 deste Prospecto Preliminar.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (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, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 39 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) 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.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta 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 Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
Preço por Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 69 deste Prospecto Preliminar e da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 72 deste Prospecto Preliminar. Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com os Coordenadores, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado

a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, na página 120 deste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo formalizará sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de outubro de 2019 e 19 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, 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 intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

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, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de 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 MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 121 DESTA PROSPECTO.**

Investimento Mínimo

10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 74 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 1.078.800 (um milhão e setenta e oito mil e oitocentas) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar

entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 49 deste Prospecto.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 69 deste Prospecto Preliminar.

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 titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez

atendido o critério descrito no subitem “l”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

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, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 72 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

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, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

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 disponibilização 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 Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de 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 MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 121 DESTA PROSPECTO.**

Classificação ANBIMA:

O Fundo enquadra-se no tipo ANBIMA denominado "FII Renda Gestão Ativa" e a sua gestão é classificada como "Ativa". O segmento de atuação é "Logística". O grau de liberdade para o Administrador adquirir e/ou alienar Ativos é amplo, uma vez independe de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sua atuação para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, construir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, salvo nas hipóteses de conflito de interesses e desde que tais aquisições e/ou alienações sejam realizadas no âmbito da Política de Investimento do Fundo.

Período de Subscrição

Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer 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.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários. .

Alocação e Liquidação da Oferta As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

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

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

Caso, na Data de Liquidação, as 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 até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser 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, 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.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 71 deste Prospecto, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 73 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Negociação

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não será cobrada taxa de ingresso aos subscritores das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Administrador poderá definir uma taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto da oferta, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem cotas de emissões subsequentes à primeira, a qual será paga no ato da subscrição primária das cotas.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que 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 fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão 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 aceita pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. 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 pelos Coordenadores, 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 e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, 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 divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificarem-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 os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensão, 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 serão devolvidos 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais 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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

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

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias

Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 101 a 122 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 TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM SUBSCREVER E/OU ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR 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 101 A 122 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS 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, aos Coordenadores, 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 80 deste Prospecto Preliminar.

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

Administrador	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, Belo Horizonte - MG At.: Maria Clara Guimarães Gusmão Tel.: (31) 3614-5332 <i>E-mail:</i> admfundos@interdtvm.com.br <i>Website:</i> https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/
Coordenador Líder	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, Belo Horizonte - MG At.: Maria Clara Guimarães Gusmão Tel.: (31) 3614-5332 <i>E-mail:</i> distribuicao institucional@interdtvm.com.br <i>Website:</i> https://www.bancointer.com.br/pravoice/investimentos/ofertas-publicas
Coordenadores Contratados	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Surubim nº 373, 4º Andar São Paulo - SP CEP 04571-050 At.: Pedro Sene Tel.: (11) 2137-8888 <i>E-mail:</i> produtos@genialinvestimentos.com.br <i>Website:</i> www.genialinvestimentos.com.br PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO Rua Surubim nº 373, 4º Andar São Paulo - SP CEP 04571-050 At.: Odilon Teixeira Tel.: (11) 3206-8131 <i>E-mail:</i> Estruturacao@brasilplural.com <i>Website:</i> https://www.brasilplural.com
Consultor Imobiliário	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02 Belo Horizonte - MG At.: Felipe Enck Gonçalves Tel.: (31) 3615-8400 <i>E-mail:</i> felipe.goncalves@logcp.com.br <i>Website:</i> www.logcp.com.br

Custodiante	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, Belo Horizonte - MG At.: Júnia Márcia do Prado Tel.: (31) 2138-7929 E-mail: bo@bancointer.com.br Website: https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/
Escriturador	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, Belo Horizonte - MG At.: Thiago Henrique Silva Cunha Tel.: (31) 3614-5314 E-mail: bo@bancointer.com.br Website: https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/
Assessor Legal da Oferta	ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA, ASSOLINI ADVOGADOS Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar - CEP 05407-003 São Paulo - SP At.: Ronaldo Ishikawa / Mariana Trica Tel.: (11) 5102-5460 E-mail: rish@i2a.legal / mtdf@i2a.legal
Assessor Legal do Consultor Imobiliário	DEMAREST ADVOGADOS Avenida Pedroso de Moraes, 1201 São Paulo - SP At.: Thiago Giantomassi Tel.: (11) 3356-1656 E-mail: tgiantomassi@demarest.com.br
Auditores Independentes do Fundo	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A. Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, no 105, Torre A, 6º ao 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904 São Paulo SP At.: Anderson Menezes Tel.: (31) 2128-5700 E-mail: ALMenezes@kpmg.com.br Website: kpmg.com/BR

Breve Histórico do Administrador

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7777, Lourdes, CEP 30110-051, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-01, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013 é a instituição responsável pela administração, custódia e escrituração do Fundo, bem como pela distribuição das Cotas da presente Emissão.

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

Ao final de agosto de 2019, o Administrador superou R\$ 777 milhões de ativos sob administração, volume 74% superior em relação ao final de 2018¹.

Pertencente ao Grupo Inter, Administrador é controlado pelo Banco Inter S.A. O Banco Inter S.A. é o único banco digital, completo e gratuito, com produtos e serviços financeiros para pessoas físicas e jurídicas.

No segundo trimestre de 2019, o Banco Inter ultrapassou a marca de 2,5 milhões de contas digitais.

Através da Plataforma Aberta Inter (PAI), o Grupo Inter oferta produtos de investimento do Banco Inter e de terceiros para seus clientes. Ao final do segundo trimestre de 2019, contava com cerca de 244 mil clientes investidores e cerca de R\$ 9,3 bilhões de recursos sob custódia.²

A declaração do Coordenador Líder e Administrador relativa ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontra-se no Anexo IV deste Prospecto.

Breve Histórico do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário é uma companhia aberta, que atua na construção, incorporação, comercialização e gestão de propriedades comerciais. Com grande enfoque em condomínios logísticos, a companhia também atua em loteamentos industriais, *shopping centers* e *strip malls*.

Modelo de Negócio do Consultor Imobiliário

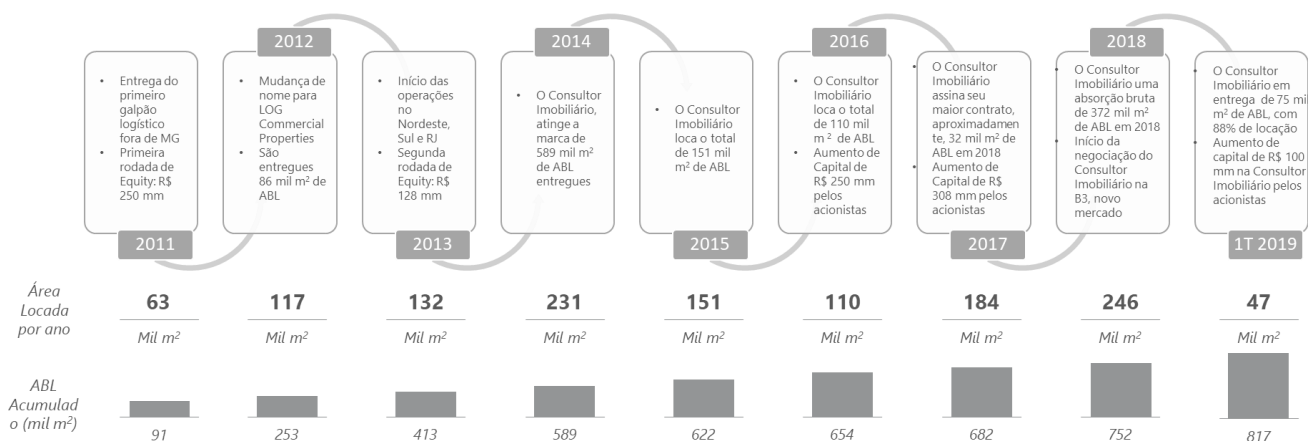


Fonte: <http://logcp.riweb.com.br/listresultados.aspx?idCanal=EJY07mrxtH9vpqpZjMa2eQ==>, Release 2T19 – Página 7

¹ Fonte: Link: www.cvm.gov.br --> Fundos --> Consulta a Informações de Fundos --> Fundos de Investimento Registrados --> Neste link buscar pelos seguintes CNPJ: 20.057.798/0001-15 ; 06.985.322/0001-13; 18.874.965/0001-79 ; 31.972.790/0001-09 ; 34.007.109/0001-72

² <https://ri.bancointer.com.br/informacoes.aspx#informacoes> . Neste link buscar por "Central de Resultados - 2T19 - Relatório Gerencial e Demonstrações Financeiras 2T19" --> Páginas 7 e 10

Histórico e Visão Geral do Consultor Imobiliário

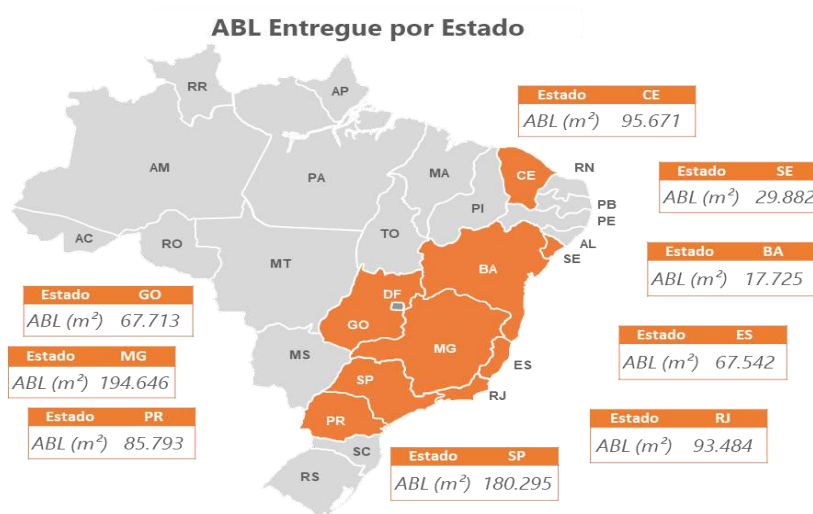


Fonte: Site da Log Commercial Properties S.A.

A empresa foi fundada em 3 de julho de 2007, como subsidiária do Grupo MRV e, após reorganizações societárias, abriu seu capital no ano de 2018. Suas ações encontram-se listadas no segmento especial Novo Mercado, da B3, e a família Menin, grupo fundador da MRV Engenharia, detém 35% (trinta e cinco por cento) das ações da companhia.

Ao longo dos seus 12 (doze) anos de operação, o Consultor Imobiliário investiu cerca de R\$ 2 bilhões na construção de condomínios logísticos³, e atualmente possui em seu portfólio 23 (vinte e três) empreendimentos prontos de galpões logísticos, localizados, na opinião do Consultor Imobiliário, às margens de importantes eixos logísticos e distribuídos em 17 (dezessete) cidades e 9 (nove) estados brasileiros⁴.

Presença Nacional

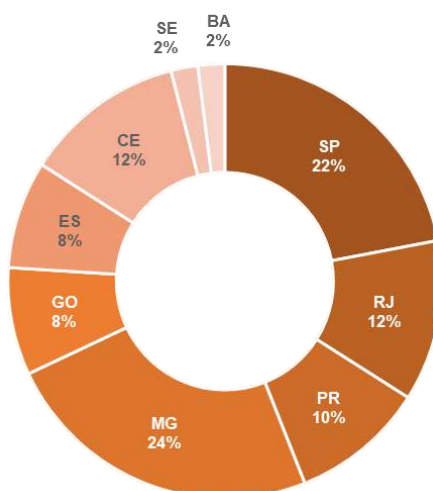


Fonte: Site da Log Commercial Properties S.A.

³ Fonte: <http://logcp.rweb.com.br/listresultados.aspx?idCanal=EJY07mrxtH9vpqpZjMa2eQ==>, Verificar - Demonstrações Financeiras: ITR/DFP, 2T19, página 15.

⁴ Fonte: Consultor Imobiliário.

Quebra Geográfica ABL Entregue



Fonte: Site da Log Commercial Properties S.A.

Em junho de 2019 a Companhia contava com cerca de 208 (duzentos e oito) clientes em seu portfólio⁵, o padrão de construção de galpões modulares adotado pela companhia permite o atendimento às necessidades de locatários de ramos diversificados e a ocupação dos empreendimentos por vários clientes (*multi-tenant*). O portfólio atual de galpões industriais gerou para a companhia R\$ 61,4 milhões em receita no primeiro semestre de 2019.⁶

Base de Cliente Diversificada

- ✓ 88% dos contratos com vencimento no 1º semestre de 2019 foram renovados⁷
- ✓ 208 clientes ativos⁸, pertencentes a mais de 13 setores de atuação⁹.

Composição Base de Clientes Log



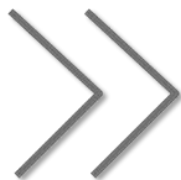
Empresas Multinacionais



Empresas Nacionais



Grandes Empresas Locais



- **5.050 m²** de ABL médio por contrato
- **4,9%** é participação do maior cliente sobre a receita bruta
- **Baixa taxa de inadimplência**
(0,27% acumulada dos últimos 12 meses)
- **Baixa taxa de vacância estabilizada** (4,9% em Jun/19)
- Média de **1,29 meses** para **relocação de galpões** com distratados em 2019.
- **54%** em contratos indexados ao IPCA e **46%** ao IGPM
- **88%** dos contratos com vencimento no 1S2019 foram renovados
- **208** clientes ativos, pertencentes a mais de 13 setores de atuação

Fonte: Site da Log Commercial Properties S.A.

⁵ Fonte: Consultor Imobiliário

⁶ Fonte: <http://logcp.riweb.com.br/listresultados.aspx?idCanal=EJY07mrxtH9vpqpZjMa2eQ==>, Verificar – Release de Resultado: – Release 2T19 – Página 7

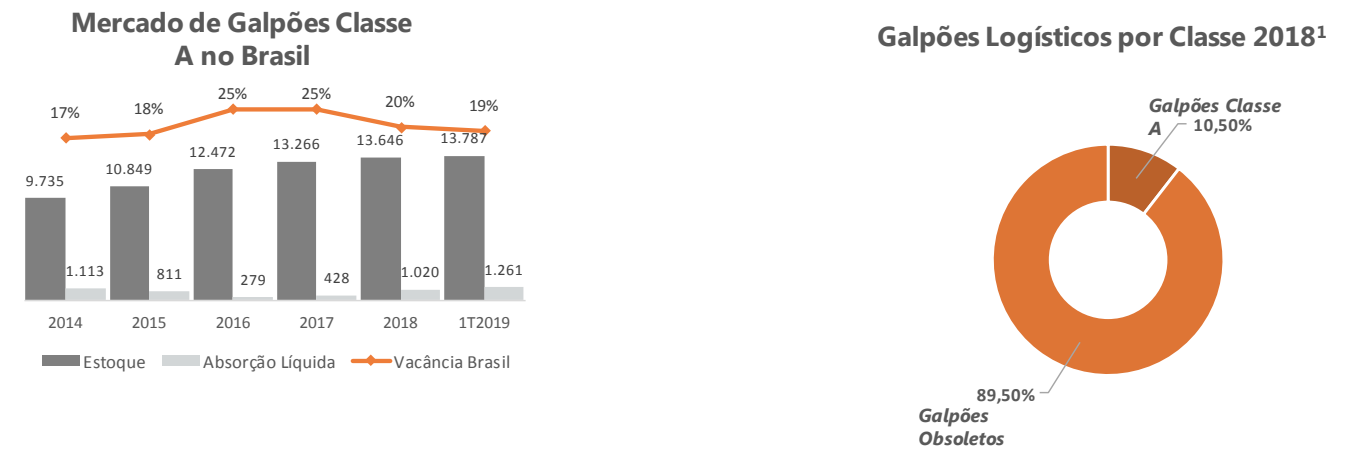
⁷ Fonte: Log Commercial Properties S.A.

⁸ Fonte: Log Commercial Properties S.A.

⁹ Fonte: <http://logcp.riweb.com.br/listresultados.aspx?idCanal=EJY07mrxtH9vpqpZjMa2eQ==>, Verificar – Release de Resultado: – Release 2T19 – Página 7

O Consultor Imobiliário atua de forma integrada, por meio de uma estrutura verticalizada, em todas as fases de desenvolvimento de seus empreendimentos, que vão desde a identificação e aquisição de propriedade imobiliária até a sua gestão operacional e comercial.

O mercado brasileiro de condomínios Industriais está concentrado nas regiões Sul e Sudeste, sendo a sua maioria de baixa qualidade. No entanto, há uma crescente demanda em regiões como Nordeste e Centro-Oeste



Fonte: 1.CBRE relatório Mercado Industrial & Logístico – Brasil 2018

A seguir encontra-se representado o modelo operacional da companhia, de acordo com as etapas de identificação de terrenos, construção e locação de galpões:

1º mês		27º mês		28º mês	29º mês	10 - 25 anos
Identificação da demanda	Aquisição dos terrenos e obtenção das licenças	Construção	Entrega do empreendimento	Administração do empreendimento	Maturação do ativo	
- Identificação do cliente e da qualidade do ativo para determinação da lucratividade - Equipe multidisciplinar responsável pelas análises - Comitê interno responsável pela tomada de decisão	- Due diligence do terreno - Mapeamento de eventuais restrições - Obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias para o projeto	- Processo de construção altamente padronizado e mecanizado e realizado em módulos - Utilização de estrutura metálica e pilares de concreto. - Otimização e controle de custos - Velocidade na execução	- Equipe comercial interna, na nossa visão, altamente qualificada gerenciando uma ampla rede de corretores - Utilização de corretores parceiros especializados nos mercados de atuação da Companhia	- Equipe de operações focada na gestão das administradoras contratadas - Controle de custos - Padronização dos nossos fornecedores - Avaliações periódicas das administradoras	- Ativo imobiliário encerra o ciclo produtivo - Imóvel alienado ou remodelado	

Frente às demais empresas do ramo de construção de galpões comerciais, o Consultor Imobiliário possui como vantagens competitivas o processo de construção altamente padronizado, replicável e eficiente. O rígido controle de qualidade de fornecedores, a utilização de estruturas metálicas e pilares de concreto implementados em etapas modulares resultam em empreendimentos com baixos custos de construção. A oferta de galpões modulares favorece a atração e retenção de uma ampla gama de locatários por empreendimento, um portfólio diversificado de projetos e clientes do varejo, fatores que diminuem os riscos de inadimplência e vacância.

Modelo de Negócios Diferenciado



Fonte: Site da Log Commercial Properties S.A.

Tese de Investimentos

- ✓ **Ampla conhecimento:** Administração profissional de condomínios logísticos e ganho de escala nas negociações;
- ✓ **Base de clientes diversificada e de grande relevância:** Mais de 200 clientes ativos com operações espalhadas no Brasil;
- ✓ **Ativos novos e padronizados:** Galpões classe A, modulares e flexíveis, o que permite uma absorção mais rápida do espaço;
- ✓ **Alta capacidade em realocar novos clientes:** Baixa taxa de vacância, rapidez na colocação de novos clientes (em média 1 mês);
- ✓ **Venda de Participação Minoritária:** Alinhamento de interesses entre o Consultor Imobiliário e os cotistas do Fundo;
- ✓ **Localização estratégica:** Imóveis bem localizados e diversificação geográfica.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. 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 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do Instrumento de Constituição. Em 27 de agosto de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do Instrumento de Primeira Alteração a realização da Emissão e da Oferta das Cotas, tendo o Instrumento de Segunda Alteração alterado determinados termos e condições da Emissão e da Oferta das Cotas.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de até 2.157.600 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil e seiscentas) Cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 215.760.000,00 (duzentos e quinze milhões, setecentos e sessenta mil reais), podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com os Coordenadores, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da

condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, na página 120 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 27 de agosto de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 71 deste Prospecto e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 73 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 71 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (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, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 39 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) 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.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta 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 Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 73 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

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

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

Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 79 deste Prospecto Preliminar) serão destinados da seguinte forma:

- (i) o valor de R\$ 73.689.344,90 (setenta e três milhões de reais, seiscentos e oitenta e nove mil, trezentos e quarenta e quatro reais e noventa centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do Empreendimento Viana;
- (ii) o valor de R\$ 63.990.420,15 (sessenta e três milhões, novecentos e noventa mil, quatrocentos e vinte reais e quinze centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 30% (trinta por cento) do Empreendimento Goiânia; e
- (iii) o valor de R\$ 64.320.234,95 (sessenta e quatro milhões, trezentos e vinte mil, duzentos e trinta e quatro reais e noventa e cinco centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 30% (trinta por cento) do Empreendimento Contagem, sendo que deste valor, será descontado o valor de R\$ 30.547.841,63 (trinta milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, oitocentos e quarenta e um reais e sessenta e três centavos), o qual será destinado para o pré-pagamento da parcela da dívida vinculada à fração ideal do Empreendimento Contagem a ser adquirida pelo Fundo, correspondente ao percentual de aproximadamente 14,16% (quatorze inteiros e dezesseis décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, considerada, para fins da destinação dos recursos, a data base de 31 de dezembro de 2019 da dívida;
- (iv) o valor de R\$ 4.522.401,76 (quatro milhões, quinhentos e vinte e dois mil, quatrocentos e um reais e setenta e seis centavos) será destinado para o pagamento dos custos de transferência das frações ideais dos Empreendimentos mencionados nas alíneas "i", "ii" e "iii", a serem adquiridas pelo Fundo, correspondentes ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") dos Empreendimentos e aos custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro das escrituras definitivas..

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DOS ATIVOS ALVO ACIMA PREVISTAS.

Nesta hipótese, os percentuais das frações ideais dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo serão reduzidos proporcionalmente ao montante captado. Desta forma, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo destinará os recursos líquidos captados por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 79 deste Prospecto Preliminar) da seguinte forma:

- (i) o valor de R\$ 51.230.078,49 (cinquenta e um milhões, duzentos e trinta mil e setenta e oito reais e quarenta e nove centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 24,33% (vinte e quatro inteiros e trinta e três décimos por cento) do Empreendimento Viana;
- (ii) o valor de R\$ 44.487.222,02 (quarenta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais e duzentos e vinte e dois reais e dois centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 20,86% (vinte inteiros e oitenta e seis décimos por cento) do Empreendimento Goiânia; e
- (iii) o valor de R\$ 44.716.514,84 (quarenta e quatro milhões, setecentos e dezesseis mil, quinhentos e quatorze reais e oitenta e quatro centavos) será destinado para a aquisição da fração ideal correspondente a 20,86% (vinte inteiros e oitenta e seis décimos por cento) do Empreendimento Contagem, sendo que deste valor, será descontado o valor de R\$ 21.240.932,54 (vinte e um milhões, duzentos e quarenta mil reais, novecentos e trinta e dois reais e cinquenta e quatro centavos), o qual será destinado para o pré-pagamento da parcela da dívida vinculada à fração ideal do Empreendimento Contagem a ser adquirida pelo Fundo, correspondente ao percentual de aproximadamente 14,14% (quatorze inteiros e quatorze décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, considerada, para fins da destinação dos recursos, a data base de 31 de dezembro de 2019 da dívida; e
- (iv) o valor de R\$ 3.144.050,17 (três milhões, cento e quarenta e quatro mil e cinquenta reais e dezessete centavos) será destinado para o pagamento dos custos de transferência das frações ideais dos Empreendimentos mencionados nas alíneas “i”, “ii” e “iii”, a serem adquiridas pelo Fundo, correspondentes ao ITBI dos Empreendimentos e aos custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro das escrituras definitivas”

A dívida a ser quitada pelo Fundo mediante a destinação de parte dos recursos captados no âmbito da Oferta possui as seguintes características:

Dívida Debêntures

- a) Valor Total: R\$ R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
- b) Data de Emissão: 06 dezembro de 2017;
- c) Prazo: 2.189 (dois mil cento e oitenta e nove) dias contados da sua respectiva data de emissão;
- d) Data de Vencimento: 04 de dezembro de 2023
- e) Saldo Devedor: R\$ 102.509.098,53 (cento e dois milhões, quinhentos e nove mil, noventa e oito reais e cinquenta e três centavos), na data base de 30 de outubro de 2019
- f) Taxa de juros: CDI + 1,60% a.a.
- g) Destinação dos Recursos captados com a dívida: Os recursos captados através da emissão são destinados ao financiamento, direto ou por meio de participação societária detida pelo Consultor Imobiliário em outras sociedades, especificamente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários com fins comerciais, através do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos, construção e/ou desenvolvimento de tais empreendimentos.

Após a liquidação da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, será celebrado, pelo Fundo e a depender de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, um contrato de compra e venda de imóveis junto ao Consultor Imobiliário, para a aquisição das frações ideais do Ativos Alvo, pelo Fundo, nos termos do qual o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento do preço de aquisição por tal venda.

Na data deste Prospecto, as frações ideais do Empreendimento Viana, do Empreendimento Contagem e do Empreendimento Goiânia, as quais o Fundo pretende adquirir, são de propriedade do Consultor Imobiliário, em razão da cisão parcial da Log Viana I Incorporações SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 15.639.774/0001-34, da Contagem I SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.190/0001-60 e da Goiânia I Incorporações Imobiliárias SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 13.405.157/0001-49, com a versão da parcela cindida, correspondente à fração ideal de 35% (trinta e cinco por cento) do Empreendimento Viana, 30% (trinta por cento) do Empreendimento Contagem e 30% (trinta por cento) do Empreendimento Goiânia para o Consultor Imobiliário, reestruturação esta que estará concluída até a Data de Liquidação.

A tabela abaixo apresenta, para cada um dos cenários, os valores relativos a cada um dos itens da destinação dos recursos captados no âmbito da Oferta, bem como o percentual em relação ao montante distribuído:

#	Ativo Alvo	Aquisição de Ativos Alvo em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Custos de ITBI e Cartorários	% em Relação ao Montante Distribuído	Pagamento de Dívidas 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	Empreendimento Viana	73.689.344,90	34,15%	1.473.786,90	0,68	-	-	9.235.344,91	4,28%	0	0
	Empreendimento Contagem	64.320.234,95	29,81%	1.768.806,46	0,82	30.547.842,00	14,16%				
	Empreendimento Goiânia	63.990.420,15	29,66%	1.279.808,40	0,59	-	-				
Cenário 2	Empreendimento Viana	51.230.078,49	34,10%	1.024.601,57	0,68	-	-	6.672.396,99	4,44%	0	0
	Empreendimento Contagem	44.716.514,84	29,76%	1.229.704,16	0,82	21.240.933,00	14,14%				
	Empreendimento Goiânia	44.487.222,02	29,61%	889.744,44	0,59	-	-				

Cenário 1: Considerando a captação do Montante da Oferta

Cenário 2: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Os recursos também serão utilizados no pagamento dos custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 79 deste Prospecto Preliminar, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo.

As aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas: (i) à anuência de eventuais credores do Consultor Imobiliário com relação à venda e compra dos Ativos Alvo da Oferta, caso aplicável; (ii) à apresentação de documento comprovando a desoneração dos Ativos Alvo da Oferta; (iii) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o Consultor Imobiliário, proprietário dos Ativos Alvo da Oferta; (iv) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta; (v) à comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos locatários e coproprietários dos Ativos Alvo; (vi) **à aprovação das aquisições em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação aos Ativos Alvo da Oferta (conforme abaixo descrita)**; e (vii) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

Atualmente, o vendedor dos Ativos Alvo: (i) também atua como Consultor Imobiliário do Fundo; (ii) presta os serviços de administração dos Empreendimentos; e (iii) é Pessoa Ligada ao Administrador. Dessa forma, a aquisição da fração ideal dos Ativos Alvo pelo Fundo, a contratação do Consultor Imobiliário como prestadora dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo são consideradas como situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que a concretização de tais atos dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Portanto, tendo em vista situação de conflito de interesses relacionada à (a) aquisição de fração ideal do Empreendimento Viana, do Empreendimento Contagem e do Empreendimento Goiânia, uma vez que a vendedora de referidos ativos também atua como Consultor Imobiliário do Fundo, e (b) contratação da LOG Commercial Properties e Participações S.A. como prestadora dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, a qual é parte relacionada ao Administrador, nos termos dos artigos 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e dos artigos 15 e 23, inciso XI do Regulamento, como forma de viabilizar a sua concretização, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição da fração ideal dos Ativos Alvo pelo Fundo e a contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo. Para tanto, o Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador e/ou para o Consultor Imobiliário ou parte a ele vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo, o Investidor possa concordar com a aquisição de cada um dos ativos individualmente, ou seja, de 1 (um), de 2 (dois) ou de 3 (três) ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos 3 (três) ativos em conjunto ("Procuração de Conflito de Interesse"). PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação nos Ativos Alvo e a contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Ainda, caso a aquisição de qualquer um dos Ativos Alvo acima mencionados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (1) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (2) proceder à liquidação do Fundo.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador destaca a importância da participação dos cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo e contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, tendo em vista que referidas aquisição e contratação são consideradas como situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tais conflitos de interesses somente serão descaracterizados mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum acima previsto.

Após a aquisição da participação nos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Financeiros ou na aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Oferta, elaborados pela Colliers International Valuation & Advisory Services, constam como Anexos VI, VII e VIII deste Prospecto.

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta

Empreendimento Contagem



Parque concluído em setembro de 2011. 9 empreendimentos ativos e 4 setores de atuação. O terreno em que foi construído o Empreendimento Contagem possui área de 160.701,39 m², área construída de 58.627,55 m² (cinquenta mil seiscentos e vinte e sete metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados) e é constituído por 6 (seis) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 6 (seis) unidades autônomas e 717 (setecentas e dezessete) vagas de estacionamento. O Empreendimento Contagem está localizado a 15 Km do centro de Belo Horizonte, MG, e 48 Km do Aeroporto de Confins, com acesso facilitado às rodovias BR 040 e BR 262.

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

Os 6 (seis) galpões do Empreendimento Contagem são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 10.394,23 m² ; (ii) o galpão 02 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 6.158,43 m²; (iii) o galpão 3 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 11.688,46 m²; (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 12.679,05 m²; (v) o galpão 5 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 12.395,75 m²; (vi) e o galpão 6 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 2.957,86 m².

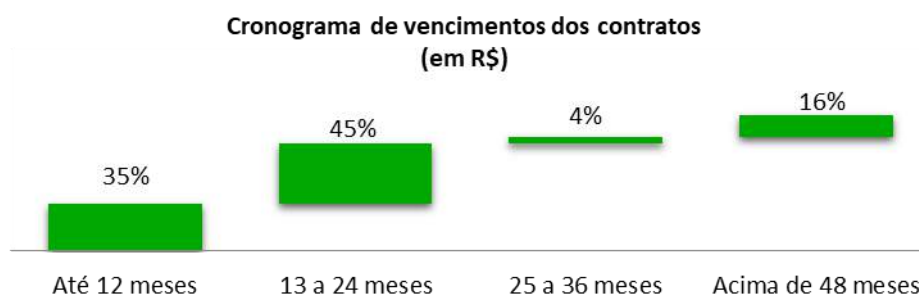
Todos os galpões possuem pé direito de 12 m, modulação entre pilares de 22,5 m, mezanino, domus para iluminação natural e sistema de ventilação natural, que garante 6 (seis) trocas de ar/hora. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m² e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior.

Atualmente, a taxa de ocupação do Empreendimento Contagem é de 100% (cem por cento) e a taxa de inadimplência líquida dos últimos 12 meses é de 4,37% (quatro inteiros e trinta e seta centésimos por cento). Há ao todo 9 (nove) clientes ativos no empreendimento, que atuam em 4 (quatro) diferentes setores, sendo que o maior cliente ocupa 13 mil m² de área bruta locável, o que representa cerca de 22% (vinte e dois por cento) do total do empreendimento.

Na data deste Prospecto, existe uma ação de despejo distribuída em 04/06/2019, em face de Fundação Centro Hematologia e Hemoterapia de Minas Gerais (Hemominas), a qual tramita perante a 1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem/MG. O processo está atualmente em fase instrutória, tendo sido a ré intimada para apresentar contestação em 07/09/2019, estando ainda em curso o prazo para apresentação de defesa. Em caso de despejo, a vacância estimada do empreendimento seria de 6,06%. O Consultor Imobiliário envidará seus melhores esforços para locar qualquer área vaga do imóvel no menor prazo possível.

O *ticket* médio do Empreendimento Contagem é de aproximadamente R\$ 20,92 (vinte reais e noventa e dois centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 24% (vinte e quatro por cento) da receita mensal total do empreendimento. Cerca de 65% (sessenta e cinco por cento) da receita contratada é indexada ao IGP-M e 35% (trinta e cinco por cento) são reajustados pelo IPCA.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal:

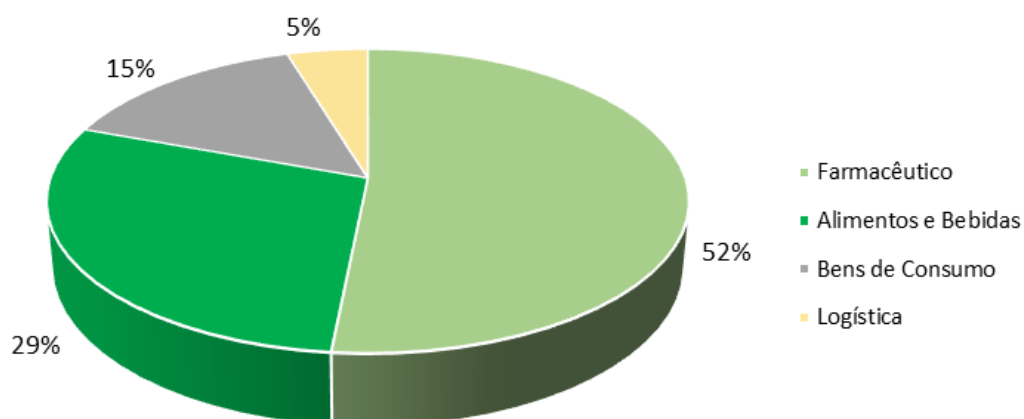


Dentre os principais clientes do Empreendimento Contagem estão:



Abaixo está demonstrada a composição da carteira de clientes que atualmente ocupam o condomínio do Empreendimento Contagem, por segmento:

LOG I - Composição da Carteira de Clientes por Segmento



O Empreendimento Contagem conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA Corporate Solutions Seguros S.A., CNPJ 33.822.131/0001-03, com vigência de 17 de março de 2019 a 17 de março de 2020.

As coberturas inclusas na apólice são referentes a responsabilidade civil geral e riscos nomeados e operacionais, respectivamente. Na opinião do Consultor Imobiliário do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Empreendimento Goiânia



Parque a ser concluído em dezembro de 2019. 22 clientes ativos e 8 setores de atuação; O terreno em que o Empreendimento Goiânia foi construído possui área de 183.360 m² (cento e oitenta e três mil, trezentos e sessenta metros), conforme habite-se de 66.705,93 m² (sessenta e seis mil, setecentos e cinco metros e noventa e três decímetros quadrados) e mais 10.292,84 m² (dez mil, duzentos e noventa e dois metros e oitenta e quatro decímetros quadrados), referente ao Galpão 9, ampliação de portaria e ARS, que está em obra e será entregue até dezembro de 2019. O empreendimento é constituído por 9 (nove) galpões, sendo 8 entregues e 1 em obra, e 2 (dois) pavimentos, contendo 9 (nove) unidades autônomas e 663 (seiscentas e sessenta e três) vagas de estacionamento.

O Empreendimento Goiânia está situado a 1,2 Km do CEASA-GO, e a 3 Km do Aeroporto Internacional de Goiânia, principal aeroporto do Estado de Goiás, com acesso facilitado pelas BR 352 e BR 153, fato que permite aos locatários otimizar a integração modal para o transporte e armazenamento.

O Empreendimento Goiânia possui, ainda, área comum que totaliza 2.509,60 m² detalhada a seguir: portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Os 9 (nove) galpões de Empreendimento Goiânia estão distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 10.757,82 m²; (ii) o galpão 2 possui 7 (sete) módulos e área privativa principal de 9.439,25 m²; (iii) o galpão 3 possui 3 (três) módulos e área privativa principal de 5.095,98 m²; (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 6.361,62 m²; (v) o galpão 5 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 5.801,06 m²; (vi) o galpão 6 possui 4 (quatro) módulos e área privativa principal de 14.095,42 m²; (vii) o galpão 7 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 6.916,17 m²; (viii) o galpão 8 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 6.916,17 m²; e (ix) o galpão 09, que na data do Prospecto não foi entregue, entretanto, possuirá 2 (dois) módulos e área privativa principal de 10.179,12 m².

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

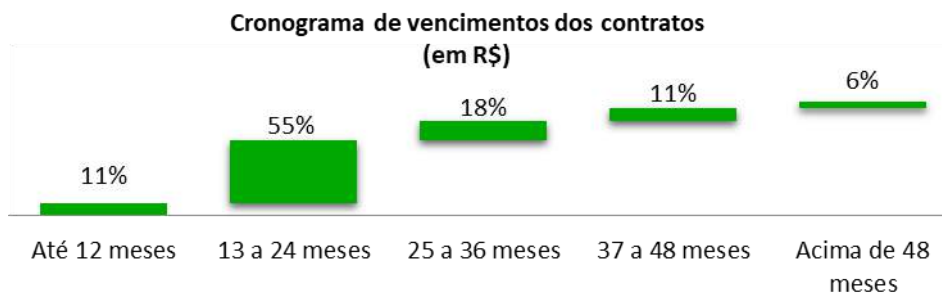
Em 4 (quatro) dos 9 (nove) galpões, estão instalados sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers*.

Considerando somente a área entregue na data do prospecto, cerca de 67.893,33 m², a taxa de ocupação do Empreendimento Goiânia é de 100% (cem por cento) e a taxa de inadimplência líquida dos últimos 12 meses é de 0,47% (quarenta e sete centésimos por cento).. Há ao todo 22 (vinte e dois) clientes ativos no empreendimento, que atuam em 8 (oito) diferentes setores, sendo que o cliente mais representativo ocupa aproximadamente 9.700,00 m² de área bruta locável, o que representa cerca de 13% (treze por cento) do total do empreendimento.

Para o Galpão 9, com 10.179,12 m², que será entregue em dezembro de 2019, o Consultor Imobiliário trabalha com a possibilidade de assinar 2 (dois) contratos até dezembro de 2019, data de entrega do galpão, com cerca de 4.067,14 m², com ticket médio aproximado de R\$ 15,70. Dessa forma, considerando a área total do empreendimento, 78.072,45 m², a vacância na data desse prospecto é de cerca de 8,24%. Caso não tenha a assinatura dos contratos a vacância será de 13,04%. O Consultor Imobiliário envidará seus melhores esforços para locar qualquer área vaga do imóvel no menor prazo possível.

O *ticket* médio do Empreendimento Goiânia é de aproximadamente R\$ 13,87 (treze reais e sete centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 15% (quinze por cento) da receita mensal total do empreendimento. Cerca de 75% (setenta e cinco por cento) da receita atual contratada é indexada ao IGP-M, e 25% (vinte e cinco por cento) são reajustados pelo IPCA.

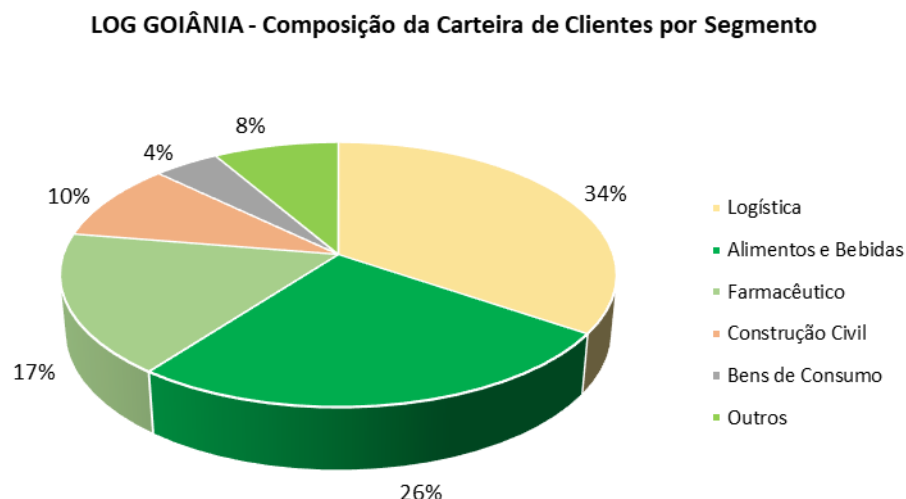
O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal:



Dentre os principais clientes do Empreendimento Goiânia estão:



Abaixo está demonstrada a composição dos locatários que atualmente ocupam o condomínio do Empreendimento Goiânia, por segmento:



O Empreendimento Goiânia conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA Corporate Solutions Seguros S.A., CNPJ 33.822.131/0001-03, com vigência de 17 de março de 2019 a 17 de março 2020.

As coberturas inclusas na apólice são referentes a responsabilidade civil geral e riscos nomeados e operacionais, respectivamente. Na opinião do Consultor Imobiliário do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Empreendimento Viana



Parque concluído em setembro de 2014. 11 clientes ativos e 8 setores de atuação. O terreno em que foi construído o Empreendimento Viana possui área de 171.432,96 m², área construída de 60.608,60 m² e é constituído por 4 (quatro) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 4 (quatro) unidades autônomas e 472 (quatrocentas e setenta e duas) vagas de estacionamento. O Empreendimento Viana está localizado dentro da Região Metropolitana de Vitória, ES, e seu posicionamento permite fácil acesso à capital e, também, à Cidade de Serra.

O Empreendimento Viana possui ainda área comum que totaliza 2.740,52 m², detalhada a seguir: portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

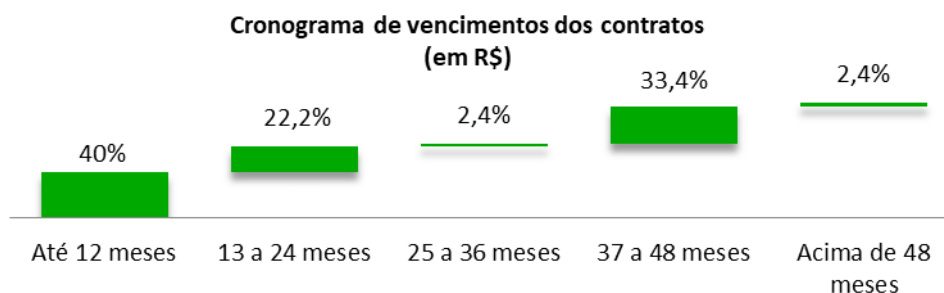
Os 4 (quatro) galpões do condomínio são distribuídos da seguinte forma: (i) o galpão 1 possui 8 (oito) módulos e área privativa principal de 12.402,43 m²; (ii) o galpão 2 possui 5 (cinco) módulos e área privativa principal de 18.611,82 m²; (iii) o galpão 3 possui 6 (seis) módulos e área privativa principal de 22.136,86 m²; e (iv) o galpão 4 possui 2 (dois) módulos e área privativa principal de 4.717,17 m².

Todos os galpões possuem pé direito de 12 m, modulação entre pilares de 22,5 m, domus para iluminação natural, sistema de ventilação natural que garante 6 (seis) trocas de ar por hora e mezanino. O padrão construtivo dos galpões é composto em estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m² e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior. Em 2 (dois) dos 4 (quatro) galpões, estão instalados sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers*.

Na data deste Prospecto, a taxa de inadimplência líquida dos últimos 12 (doze) meses é de 0,29% (vinte e nove centésimos por cento). A taxa de ocupação do Empreendimento Viana é de 100% (cem por cento), sendo que contratos que representam cerca de 7,9% do ABL têm previsão de vencimento anterior a dezembro de 2019. O Consultor Imobiliário envidará seus melhores esforços para locar qualquer área vaga do imóvel no menor prazo possível.

O *ticket* médio do Empreendimento Viana é de aproximadamente R\$ 18,73 (dezoito reais e setenta e três centavos) e o contrato com maior participação sobre a receita bruta mensal representa 37% (trinta e sete por cento) da receita mensal total do empreendimento. Cerca de 54% (cinquenta e quatro por cento) da receita atual contratada é indexada ao IGP-M e 25% (vinte e cinco por cento) são reajustados pelo IPCA.

O gráfico a seguir demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na Receita Mensal:

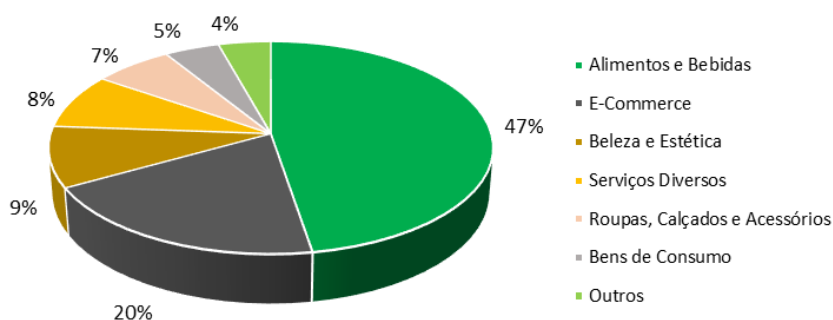


Dentre os principais clientes do Empreendimento Viana estão:



Abaixo está demonstrada a composição dos locatários que atualmente ocupam o condomínio do Empreendimento Viana, por segmento:

LOG VIANA - Composição da Carteira de Clientes por Segmento

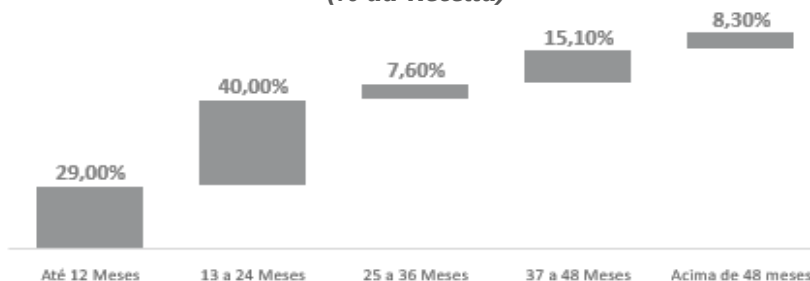


O Empreendimento Viana conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à AXA Corporate Solutions Seguros S.A., CNPJ 33.822.131/0001-03, com vigência de 17 de março de 2019 a 17 de março de 2020.

As coberturas inclusas na apólice são referentes a responsabilidade civil geral e riscos nomeados e operacionais, respectivamente. Na opinião do Consultor Imobiliário do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

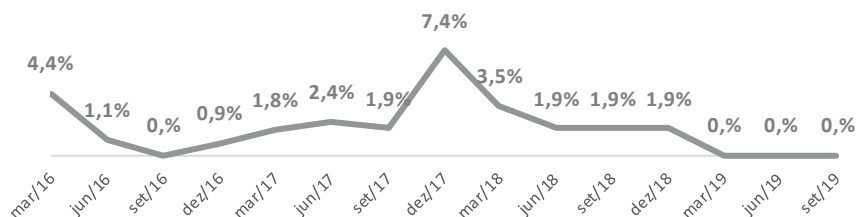
Estratégia do Fundo

Cronograma de Vencimento dos Contratos do Portfólio
(% da Receita)



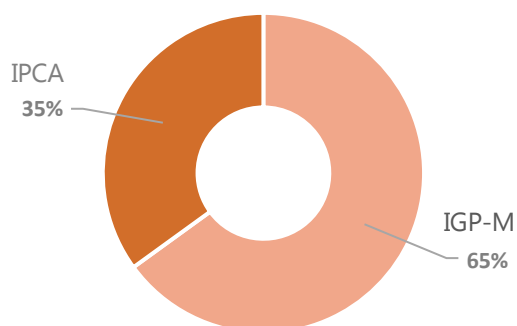
Fonte: * Percentual em relação à receita total de cada empreendimento

Histórico de Vacância do Portfólio



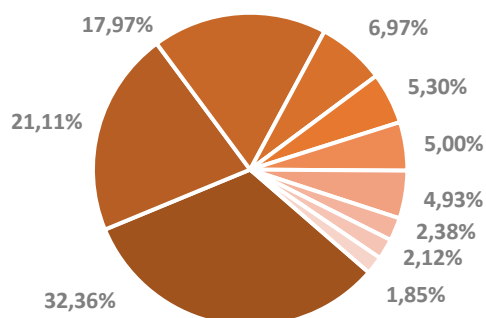
Fonte: * Percentual em relação à receita total de cada empreendimento

Percentual dos indexadores dos Contratos do Portfólio



Fonte: * Percentual em relação à receita total de cada empreendimento

Composição Carteira do Portfólio



Fonte: * Percentual em relação à receita total de cada empreendimento

Ônus e gravames que recaem sobre os Ativos Alvo da Oferta

Empreendimento Contagem

Conforme R.9 das matrículas nº 131873, 131874, 131875, 131876, 131877 e 131878 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG, o Empreendimento Contagem encontra-se alienado fiduciariamente em favor da ISEC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 15ª série da 4ª emissão da ISEC Securitizadora S.A., com lastro em debêntures emitidas pelo Consultor Imobiliário, no valor de R\$ 100.000.000,00. (cem milhões de reais) e vencimento em 04 de dezembro de 2023 ("Dívida CRI").

Ademais, os direitos creditórios referentes às locações do Empreendimento Contagem foram cedidos fiduciariamente em favor da ISEC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, em garantia do cumprimento das obrigações relacionadas à Dívida CRI.

Conforme a seção "Destinação dos Recursos" constante da página 52 deste Prospecto, parte dos recursos líquidos decorrentes da Oferta serão destinados para o pré-pagamento da parcela da Dívida CRI vinculada à fração ideal do Empreendimento Contagem a ser adquirida pelo Fundo e, consequentemente liberação dos gravames que recaem sobre a tal fração ideal.

Empreendimento Goiânia

Conforme R.06 das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 51.872, R.01 das matrículas nº 52.034, 52.035, 52.036, 52.037 e R.07 da matrícula nº 50.427 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, GO, o Empreendimento Goiânia encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, em garantia a 75% (setenta e cinco por cento) da dívida referente à operação de 12ª emissão de debêntures do Consultor Imobiliário. O valor total da emissão é R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com vencimento final para 25 de dezembro de 2027 ("Dívida Debêntures").

Ademais, conforme AV.21 da matrícula nº 28.670 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, o Imóvel composto por nove galpões numerados de 01 a 09 localizado no LOG Goiânia encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ, sob o nº 36.113.876/0001-91, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da Dívida Debêntures.

Ainda, em garantia do cumprimento das obrigações relacionadas à Dívida Debêntures, os direitos creditórios decorrentes de aluguéis de determinados galpões do Empreendimento Goiânia também foram cedidos fiduciariamente em favor da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 36.113.876/0001-91).

O Consultor Imobiliário se compromete a proceder com a liberação dos gravames que recaem sobre a fração ideal do Empreendimento Goiânia a ser adquirida pelo Fundo, anteriormente à aquisição pelo Fundo de tal fração ideal.

Empreendimento Viana

Conforme R.31 da matrícula nº 7391 do Cartório do 1º Ofício de Viana/ES, o Empreendimento Viana encontra-se alienado fiduciariamente em favor do Banco Safra S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, para garantir o pagamento da cédula de crédito bancário nº 1644868, emitida em 25 de abril de 2018, no valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Dívida CCB").

Ademais, os direitos creditórios referentes às locações do Empreendimento Viana foram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Safra S.A. (CNPJ 58.160.789/0001-28), em garantia do pagamento da Dívida CCB.

O Consultor Imobiliário se compromete a proceder com a liberação dos gravames que recaem sobre a fração ideal do Empreendimento Viana a ser adquirida pelo Fundo, anteriormente à aquisição pelo Fundo de tal fração ideal.

Promessas de Venda e Compra

O Administrador, na qualidade de representante do Fundo, celebrou instrumentos particulares de compromisso de venda e compra, por meio dos quais, o Fundo se comprometeu comprar o quinhão correspondente à fração ideal de até 35% (trinta e cinco por cento) do Empreendimento Viana, até 30% (trinta por cento) do Empreendimento Contagem e até 30% (trinta por cento) do Empreendimento Goiânia, observado que, nos termos previstos neste Prospecto, em caso de distribuição parcial, o percentual da fração ideal do imóvel a ser adquirido será reduzida proporcionalmente ao montante captado, aquisição esta que está condicionada ao cumprimento das seguintes condições: **(i)** liquidação da Oferta, com a verificação de disponibilidade de recursos financeiros para que o Fundo possa pagar integralmente os custos de realização da Oferta e, bem assim, o preço ajustado com a promitente vendedora; **(ii)** conclusão satisfatória das auditorias jurídica, comercial e técnica, a exclusivo critério do Fundo, com o objetivo de confirmar a viabilidade econômica e jurídica das aquisições; **(iii)** apresentação, pela vendedora, ao Fundo das cartas firmadas pelos locatários e coproprietários dos imóveis contendo expressa renúncia ao direito de preferência para aquisição dos imóveis; **(iv)** cumprimento pela vendedora das obrigações de baixa dos ônus e gravames que recaem sobre os imóveis e/ou os direitos creditórios decorrentes das locações dos galpões; **(v)** negociação e celebração de forma satisfatória dos documentos finais que reflitam de maneira vinculante as condições da aquisição, que incluirão, mas não se limitando: (a) a escritura de venda e compra dos imóveis; e (b) aos atos societários de todas as partes necessários à aprovação e concretização da aquisição, incluindo a implementação de todos e quaisquer atos societários e/ou a realização de quaisquer atos perante os competentes cartórios de registro de imóveis, que sejam necessários à alienação dos imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como a anuência de eventuais credores da vendedora com relação à venda e compra dos imóveis, caso aplicável; e **(vi)** tendo em vista que a aquisição dos imóveis pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, aprovação prévia dos cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (a) maioria simples das cotas dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (b) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a qual será convocada após o encerramento da Oferta.

Seguros

Os seguros atualmente contratados são considerados suficientes pelo Administrador para a preservação dos Ativos Alvo da Oferta a serem adquiridos pelo Fundo, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas em tais imóveis. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte do Administrador em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação de seguro para os Ativos Alvo da Oferta, ver Seção "Fatores de Risco", subseção "Risco de Sinistro", na página 112 deste Prospecto.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a

adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta 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 os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 73 deste Prospecto Preliminar;
- (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, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) dia útil antes da data de sua utilização e os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) dia útil após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 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 os Coordenadores receberão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando o valor do Investimento Mínimo;
- (v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas formalizará seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” deste Prospecto;
- (vi) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Cotas enviará sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item “viii” abaixo;
- (vii) no mínimo 1.078.800 (um milhão, setenta e oito mil e oitocentas) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

- (ix) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas 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;
- (xi) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão 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 1ª Emissão.

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

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de outubro de 2019 e 19 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto..

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, 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 intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

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, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de 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 MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 121 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

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

Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 1.078.800 (um milhão, setenta e oito mil e oitocentas) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

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

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 49 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;
- (v) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades

de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 101 A 122 DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS 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 SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO 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 PEDIDO 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 Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente

destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, 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 as Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;
- (iii) 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 durante o Procedimento de Alocação de Ordens; e
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 121 DESTE PROSPECTO;**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

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 disponibilização 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 da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes 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 conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de 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 MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 121 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

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

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

Caso, na Data de Liquidação, as 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 até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser 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, 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.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

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

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.

O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.

É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize 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 fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão 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, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. 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 pelos Coordenadores, 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 e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, 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 divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores 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 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 serão devolvidos 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores 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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

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

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação no mercado secundário

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Consultor Imobiliário, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições precedentes previstos no Contrato de Distribuição, as Cotas serão distribuídas, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Pelos serviços de estruturação e distribuição referentes ao Fundo, os Coordenadores farão jus a uma remuneração composta da seguinte forma:

Comissão de Estruturação	0,50 %
Comissão de Distribuição	3,00%
Total	3,50%

A Comissão de Estruturação incidirá sobre o montante total da Oferta e será paga e em proporção igual entre o Coordenador Líder e o Banco Plural.

A Comissão de Distribuição incidirá sobre o montante total da Oferta efetivamente integralizado pelos investidores e poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, aos Participantes Especiais, que poderão participar da Oferta, nos termos da regulamentação vigente.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista no âmbito da presente Oferta ("Tributos") serão suportados pelo Fundo, de modo que o Fundo deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" na página 80 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, vinculadas à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 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 Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens 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 por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R\$ 215.760.000,00 (duzentos e quinze milhões, setecentos e sessenta reais).

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Custos de Distribuição			
Comissão de Estruturação ¹	1.078.800,00	0,50	0,50%
Comissão de Distribuição ¹	6.472.800,00	3,00	3,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	806.562,70	0,37	0,37%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,15	0,15%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	132.139,07	0,06	0,06%
Taxa de Registro na ANBIMA	22.030,27	0,01	0,01%
Assessor Legal	220.000,00	0,10	0,10%
Outras Despesas ²	185.698,51	0,09	0,09%
TOTAL	9.235.344,91	4,28	4,28%
Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	
100,00	4,28	95,72%	

¹Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

²Laudos de Avaliação, Estudo de Viabilidade, Cartório, Roadshow, diagramação

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante Mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 150.251.000,00 (cento e cinquenta milhões, duzentos e cinquenta e um reais).

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Custos de Distribuição			
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	751.255,00	0,35	0,35%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	4.507.530,00	2,09	2,09%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	561.674,32	0,26	0,26%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,15	0,15%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	109.210,92	0,05	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA	19.713,88	0,01	0,01%
Assessor Legal	220.000,00	0,10	0,10%
Outras Despesas	185.698,51	0,09	0,09%
TOTAL	6.672.396,99	3,09	3,09%
Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da	
100	4,44	95,96%	

⁽¹⁾Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Nº	Eventos	Data
1	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	14/10/2019
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	14/10/2019
3	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	21/10/2019
4	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	19/11/2019
5	Obtenção do Registro da Oferta	21/11/2019
6	Procedimento de Alocação de Ordens	22/11/2019
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/11/2019
8	Data de liquidação financeira das Cotas	28/11/2019
9	Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/11/2019

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.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, nos endereços indicados abaixo.

O Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, estão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nos websites indicados abaixo, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Administrador

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes

CEP 30110-051

Belo Horizonte - MG

Website: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/> - neste *website* clicar em LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, e então localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

Coordenadores

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes
CEP 30110-051
Belo Horizonte - MG

Website: <https://www.bancointer.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> - neste *website* clicar em LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, e então localizar o Regulamento, Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim nº 373, 4º andar, CEP 045710-050, São Paulo - SP

Website: www.genialinvestimentos.com.br - neste *website* clicar em "Investimentos", em seguida clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar no símbolo "+" ao lado de "LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim nº 373, 4º andar
CEP 045710-050
São Paulo - SP

Website: www.brasilplural.com.br - neste *website* clicar em "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário" e então localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br - neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br - neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO

“ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.”

Base Legal

O **LOGCP INTER 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.

Público Alvo do Fundo

Nos termos do artigo 3º do Regulamento, as cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Objetivo

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda o Fundo realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

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

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado ou caracterizado como uma promessa, garantia, sugestão de rentabilidade das Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, de 29 de julho de 2014.

O Administrador tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do Fundo, com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

O Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços, especialmente o Consultor Imobiliário, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não se constitui recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do Fundo por parte do Administrador.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento.

Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição de cotas do Fundo; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo, observadas as disposições da Instrução CVM 472.

Os serviços a que se referem os incisos i, ii e iii acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso i do parágrafo acima seja prestado pelo próprio Administrador, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o Fundo não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os atos previstos no Artigo 8º do Regulamento.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário 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.

O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente: (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração de Cotas; (iv) custódia de Ativos Financeiros; (v) auditoria independente; e (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos iv e v acima serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos i, ii, iii e vi acima devem ser arcados pelo Administrador.

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

Constituem obrigações do Administrador: (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento; (ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador, (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 sobre os imóveis; (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de cotistas e de transferência de cotas, (b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais, (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, (d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas pelo Fundo, e (f) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (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 item iii até o término do procedimento; (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral; e (xii) 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 sua responsabilidade.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade; (iii) contrair ou efetuar empréstimo; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país; (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (vii) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

Consultor Imobiliário

Os serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo serão prestados pela Log Commercial Properties e Participações S.A.

O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário: (i) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários, bem como recomendar ao Administrador a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com

a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico- financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em valores mobiliários; (ii) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso, mantendo o Administrador atualizado acerca do status de cada uma das transações; (iii) caso as atividades inerentes à gestão dos imóveis não sejam exercidas diretamente pelo Consultor Imobiliário, controlar e supervisionar as atividades, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, mantendo o Administrador atualizado acerca dos trabalhos prestados pelos administradores; (iv) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; (v) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar, sugerir e avaliar oportunidades de melhorias ao Administrador e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis; (vi) discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, mantendo o Administrador informado acerca da evolução das negociações, devendo encaminhar ao Administrador, cópia dos contratos celebrados; (vii) acompanhar e monitorar continuamente a evolução dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento do Fundo; (viii) auxiliar e prestar suporte ao Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável e as normas e políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas; (ix) recomendar ao Administrador e, quando este expressamente autorizar, e se outorgados poderes neste sentido, realizar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em imóveis; (x) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no contrato de consultoria imobiliária; (xi) enviar ao Administrador cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos imóveis, em que o Consultor Imobiliário poderá, de ofício, implementá-las, recomendar ao Administrador que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a valorização dos Ativos Imobiliários; (xiii) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas acima; (xiv) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da política de investimentos do Fundo e da procuração com poderes específicos a ser outorgada pelo Administrador; (xv) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo Fundo e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (xvi) representar o Fundo, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante quaisquer todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos imóveis.

Sumário da Experiência Profissional do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário possui equipe com forte expertise no setor, altamente experiente no desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários focados em galpões e condomínios logísticos.

Sob a gestão da companhia estão cerca de 1.220.000 m² de ABL¹⁰, dos quais 833.000 m² de ABL já estão em operação em diferentes regiões do Brasil¹¹, com uma vacância média abaixo de 10% (dez por cento).

Na data deste Prospecto, a equipe de diretores do Consultor Imobiliário é composta por:

Sérgio Fischer Teixeira de Souza – CEO:

¹⁰ Fonte: <http://logcp.rweb.com.br/listresultados.aspx?idCanal=EJY07mrxtH9vpqpZjMa2eQ==>, Verificar – Release de Resultados: 2T19, página 1.

¹¹ Fonte: <http://logcp.rweb.com.br/listresultados.aspx?idCanal=EJY07mrxtH9vpqpZjMa2eQ==>, Verificar – Release de Resultados: 2T19, página 4.

Formado em Engenharia Civil na Universidade Federal de Minas Gerais (2002), com pós-graduação em Finanças na Fundação Dom Cabral (2004). Atuou na MRV de 1997 a 2004, no departamento de Engenharia e Fornecimento. Após, tornou-se Vice-Presidente da MIC Corporation, responsável pelo desenvolvimento de projetos de caráter comercial, industrial e residencial na Florida, EUA. Desde 2008 ocupa o cargo de Diretor Executivo no Consultor Imobiliário.

Felipe Enck Gonçalves – CFO:

Formado em Economia na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 2002 e graduado em Contabilidade na Fundação Mineira de Educação e Cultura no ano de 2007. De 2002 a 2007 atuou na Ernst & Young do Brasil e de 2007 a 2009 atuou na Ernst & Young de Londres. A partir de 2010 se juntou à MRV Engenharia como Gestor Executivo de Relações com Investidores e em 2011 transferiu-se para o Consultor Imobiliário.

Luciana Zanini Rocha - Diretora de Relações com Investidores e Planejamento Financeiro:

Bacharel em Administração pela Universidade Federal de Minas Gerais (2004), pós-graduada em Finanças pela Fundação Dom Cabral (2007), e MBA pela *Tuck School of Business at Dartmouth* (EUA, 2012). Trabalhou em auditoria na Ernst & Young Brasil (2003-2007), em mercado de capitais no Banco Itaú BBA (2007-2009), em finanças corporativas na Solvi Participações S.A. (2009-2010), em planejamento financeiro na Bloom Energy (Califórnia, EUA – 2012-2014) e em gestão de negócios e estratégia no Fialho Salles Advogados (2014-2018). Em 2018, ingressou no Consultor Imobiliário como Diretora de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores.

Marcio Vieira de Siqueira – Diretor de Produção:

Formado em Engenharia Civil pela UFMG (2003) e pós-graduado em Gestão de Projetos pela Fundação Dom Cabral (2004). Trabalhou como engenheiro de produção/vendas na GASMIG de 2003 a 2005, como gerente de planejamento na Camargo Córrea de 2005 a 2008 e como gerente de planejamento e controle na Fidens Engenharia S.A. de 2008 a 2013. Ingressou no Consultor Imobiliário em 2013 como Diretor de Produção.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o Administrador adotará, conforme previsto no artigo 55 do Regulamento e no artigo 53 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orientará as decisões do Administrador em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto. O Fundo se reserva o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa.

A Política de Voto adotada pelo Administrador pode ser obtida em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm>. O Administrador poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

O ADMINISTRADOR 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 ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Taxa de Administração

O Administrador receberá pela prestação de seus serviços, a remuneração correspondente a 0,46% (quarenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, correspondente à multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dos dois o que for maior ("Taxa de Administração").

A Taxa de Administração engloba os serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração devidos ao Administrador, bem como inclui os valores devidos ao Consultor Imobiliário não incluindo os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

Não será cobrada taxa de performance.

O Consultor Imobiliário receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma remuneração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) do valor da Taxa de Administração, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), dos dois o que for maior ("Taxa de Consultoria"), observado que a Taxa de Consultoria deverá ser deduzida da Taxa de Administração, conforme prevista no Capítulo V do Regulamento do Fundo. O Consultor Imobiliário, por mera liberalidade, (a) durante o período de 1 (um) ano, o qual se encerra em 31 de dezembro de 2020, não receberá a Taxa de Consultoria à qual faz jus em razão da prestação dos serviços de consultoria; e (b) no período entre 01 de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2021, concederá um desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da Taxa de Consultoria à qual faz jus, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). A partir de 01 de janeiro de 2022, a Taxa de Consultoria a que o Consultor Imobiliário faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.

Política de Investimento

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

A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo, primordialmente, na aquisição de Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos Financeiros. É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do Fundo passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no parágrafo sexto do art. 45 da Instrução CVM 472.

Funcionamento de um Fundo de Investimento Imobiliário

O que é um fundo de investimentos Imobiliário?

É uma comunhão de recursos captados que são destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários e aplicações em títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades estejam ligadas ao setor imobiliário ou, ainda, em títulos de dívidas privadas com lastro imobiliário. Os resultados obtidos por meio da renda advinda de locação ou rendimentos de aplicações mobiliárias são distribuídos proporcionalmente aos detentores de cotas do fundo.



Liquidez: Em comparação a um imóvel, a cota de um fundo imobiliário é muito mais líquida.



Rentabilidade: Geralmente os fundos possuem imóveis utilizados por empresas reconhecidas e bem localizadas, o que potencializa a valorização do mesmo. O fundo paga dividendos mensais, se o investidor possui um imóvel e seu inquilino sair, ele deixa de receber o aluguel.



Facilidade: Vender a cota de um fundo imobiliário é mais simples e não envolve trâmites legais e burocráticos como a venda de um imóvel.



Diversificação: Fundo de Investimento Imobiliário possui um setores de atuação diferenciados frente a investimentos tradicionais.

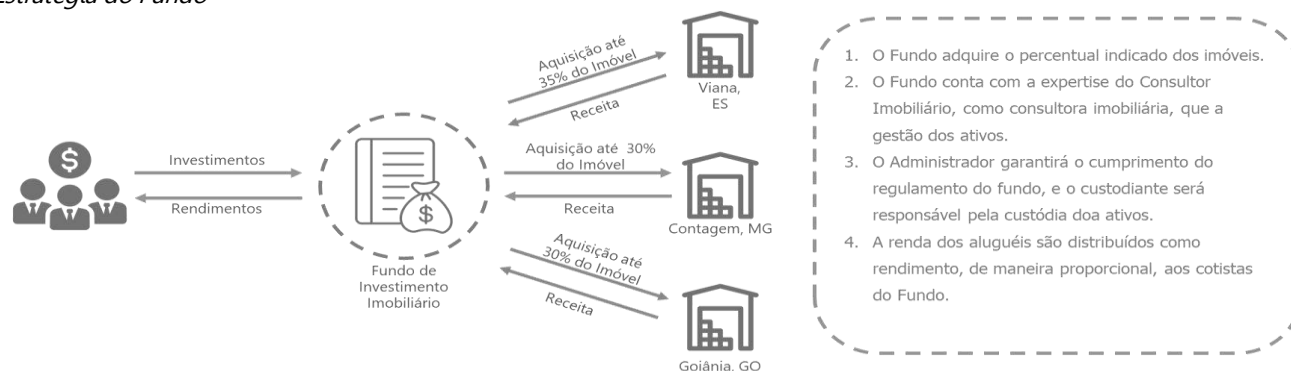


Custos: A aquisição de um imóvel engloba comissão imobiliária, tributos e cartório. Em uma transação de cota incorre apenas o custo de corretagem.



Isenção Fiscal: O cotista, pessoa física, terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos de IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam o direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimento 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 cotistas.

Estratégia do Fundo



Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

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.

Taxa de ingresso e de saída

Não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição pelos cotistas de cotas do Fundo, não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador cobrar uma taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às ofertas, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Demonstrações financeiras e auditoria

O Administrador contratou a KPMG Auditores Independentes S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Formador de mercado

O Administrador poderá contratar formador de mercado para as Cotas, atuando, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, a contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de Formador de Mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no artigo 23 do Regulamento.

O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, 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 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 da Taxa de Administração.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, respeitados os prazos previstos no parágrafo 3º do artigo 24 do Regulamento. A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o artigo 24 e seguintes do Regulamento, bem como o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 90 deste Prospecto Preliminar. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Preliminar.

Política de distribuição de resultados

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

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

A distribuição dos rendimentos líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O percentual mínimo a que se refere esta seção será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação previa aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas. Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos Ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

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

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

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da

Instrução CVM 472; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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 da referida Instrução, 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 de Cotistas extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item "iv" das informações periódicas acima.

A divulgação de informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede do Administrador, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores do Administrador: <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores **Fundos.Net**: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

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

O Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos: O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, 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. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio: As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. 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 alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR: O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo: (i) Cotistas residentes no Brasil - 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 (sujeito à inclusão na base de cálculo do IRPJ e da CSLL). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da PIS e da 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 as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) Cotistas residentes no exterior - Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento); e (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

Tributação aplicável ao Fundo

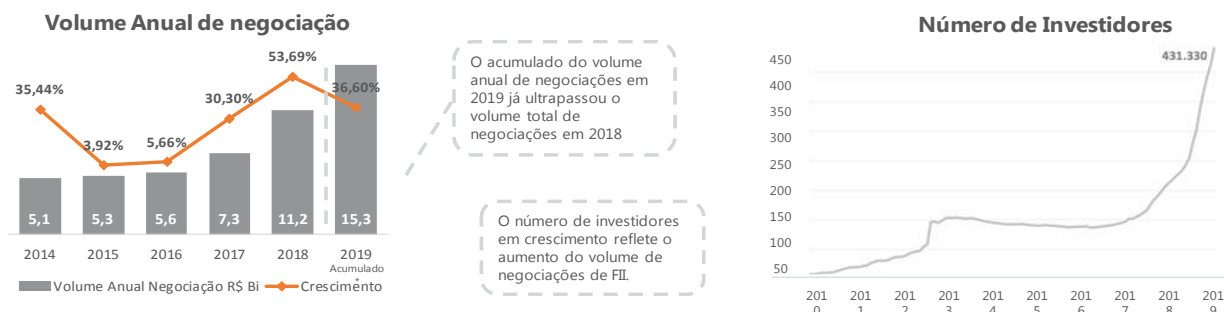
A) **IOF/Títulos:** O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos 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, os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93. 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, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

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

Dados do Mercado

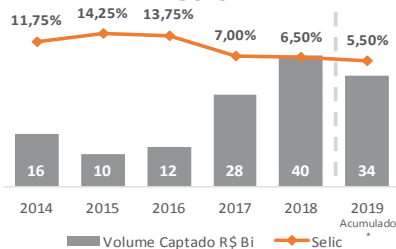
Os investidores buscam investimentos em fundo de investimento imobiliário em um cenário de taxa básica de juros mais baixas, isso pode ser observado com o grande aumento de investidores, bem como o aumento de volume de negociação, o qual indica um aumento de liquidez no mercado de fundos de investimento imobiliário.



Fonte: Boletim Imobiliário B3- Agosto 2019 e Bacen. 1. Relatório Focus 04/10/2019 *Acumulado até agosto de 2019

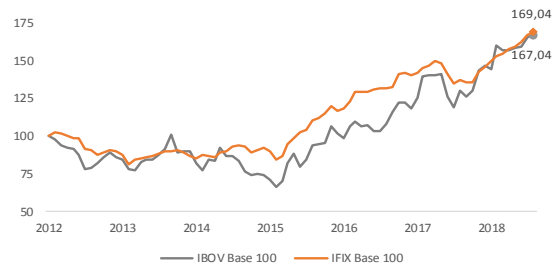
O volume captado tende a aumentar a medida que a taxa básica de juros cai. O descolamento dos índices demonstra que o IFIX teve um rendimento bem acima do IBOVESPA.

Volume Captado ICVM 400 e Taxa Selic



Com projeções para Selic a 4,75% no final de 2020¹, o volume captado tende a aumentar pois o investidor buscará taxas mais atrativas.

IFIX e IBOV

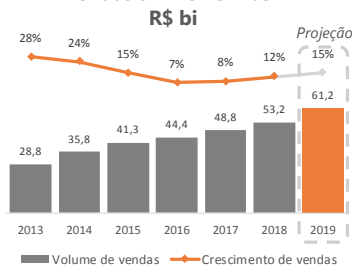


Fonte: Boletim Imobiliário B3- Agosto 2019 e Bacen. 1. Relatório Focus 04/10/2019 *Acumulado até agosto de 2019

O mercado de galpões no Brasil

O crescimento das vendas de e-commerce pode aumentar a demanda por galpões logísticos.

Vendas online no Brasil



Estudo Duke Realty



Aumento de USD 1 bi em vendas de e-commerce



Resulta em uma necessidade de armazenagem de 100 mil m² de ABL

85%

Crescimento acumulado do mercado de vendas online no Brasil de 2013 a 2018

R\$61bi

Expectativa de faturamento do mercado de vendas online no Brasil em 2019

12%

Expectativa de crescimento de pedidos no Brasil em 2019.

R\$85bi

Expectativa do tamanho do mercado online brasileiro em 2021.

Fontes: NAOIP, Duke Realty, Forrester, E-bit e E-marketer

Principais Fatores de Risco do Fundo

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

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

Risco imobiliário. É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s), limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que

impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se 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), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica e (vii) o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo, em áreas próximas aos Ativos Alvo.

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

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta e aprovação do conflito de interesses, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Ademais, as atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários e/ou impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo, bem como o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. 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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos relevantes

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 111 deste Prospecto.

Riscos institucionais. O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Imobiliários. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como RFB, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Recentemente, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades, apesar da recente alta dos mercados decorrente da eleição do Presidente Jair Bolsonaro. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções e/ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da RFB, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

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

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93. Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos

contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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

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.

Risco de desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Consultor Imobiliário, o Administrador ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento. O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário. Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará 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.

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 de assembleia geral 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, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

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

Risco operacional. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, 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 negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de conflito de interesse. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele 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, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Ainda, deve-se ressaltar os Ativos Alvo são de propriedades do Consultor Imobiliário e este é Pessoa Ligada ao Administrador. Desta forma, a aquisição dos referidos Ativos Alvo pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Risco de não aprovação de conflito de interesses. Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Alvo em razão da caracterização de conflito de interesses, o Administrador disponibilizará aos Investidores, quando da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, a minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Dessa forma, caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (1) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (2) proceder à liquidação do Fundo.

Risco do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Administrador, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, 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, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "i" a "v", 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 relativo às novas emissões. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

Risco de restrição na negociação. Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco relativo à não substituição do Administrador. Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar à sua função, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de uso de derivativos. O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento. O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento. O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Administrador na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Administrador, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

Riscos relativos ao setor imobiliário. O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

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 aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), 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 regularidade dos imóveis

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 e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento ;e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sinistro

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

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. 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) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na data deste Prospecto, o imóvel no qual foi construído o Empreendimento Contagem não possui dentro de seus limites, qualquer bem ou edificação que conste nos arquivos do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural ("COMPAC") como de interesse para inventário, tombamento ou registro como bem cultural do município de Contagem – MG, no entanto, existe lindeiro a seu limite posterior, tomando como referência a rua onde o imóvel se encontra situado, um terreno remanescente da antiga Fazenda Água Branca, em cuja área encontram-se parte de Muro Escravo e Nascente de caráter histórico, de modo que qualquer expansão ou obra nova deverá ser submetida à apreciação do COMPAC, conforme consta do artigo 143, da Lei nº 4.647/13.

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

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

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

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

Risco de Compartilhamento do Controle

A titularidade dos Ativos Alvo será dividida com terceiros que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, considerando que o Fundo pretende adquirir participação minoritária no Empreendimento Viana, no Empreendimento Contagem e/ou no Empreendimento Goiânia, o Fundo dependerá da anuência desses terceiros para a tomada de decisões significativas que afetem os Empreendimentos. Mencioneados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como,

por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Ainda, a existência de focos de contaminação ambiental significativa nos terrenos dos Imóveis e/ou outros riscos ambientais, bem como a ocorrência de eventos que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses Imóveis, bem como para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, afetando, por consequência, os resultados do Fundo, e, consequentemente os Cotistas.

Na data deste Prospecto, o Empreendimento Contagem, encontra-se pendente de regularização ambiental com relação a atividade de captação de água por meio de poço artesiano.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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 e/ou proprietários de imóveis 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 e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus

negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários 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.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) cobrança, retroativa à até 5 (cinco) anos a contar da data de verificação da divergência pelo referido órgão, pela prefeitura competente, da diferença do IPTU sobre a diferença entre a área constante no cadastro da Prefeitura e a área constante na matrícula do imóvel; (iii) a impossibilidade da averbação da construção; (iv) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (v) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (vi) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Na data deste Prospecto, os Ativos Alvo da Oferta possuem divergências com relação à metragem das áreas construídas informadas nos documentos técnicos, sendo que (i) o Empreendimento Viana, possui divergência com relação a área construída informada na matrícula do imóvel, no cadastro da Prefeitura Municipal de Viana, nos documentos que aprovam a construção e no Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"); (ii) o Empreendimento Contagem, possui divergência com relação a área construída informada nas matrículas do imóvel, no cadastro da Prefeitura Municipal de Contagem, nos documentos que aprovam a construção e no AVCB; e (iii) o Empreendimento Goiânia, possui divergência com relação a área construída informada nas matrículas do imóvel, no cadastro da Prefeitura Municipal de Goiânia, nos documentos que aprovam a construção e no AVCB.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos empreendimentos e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos empreendimentos que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os empreendimentos que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis

A estrutura concebida para a exploração dos imóveis envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

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

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco

anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, 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 e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, 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.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio 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 aporem 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 ao 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 Consultor Imobiliário 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 pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, 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 e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta e aprovação do conflito de interesses, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Ademais, as atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários e/ou impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo, bem como o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o Consultor Imobiliário, vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 52 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta.”

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

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

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

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos Ativos Alvo da Oferta, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer das lojas dos Ativos Alvo da Oferta, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

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

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

Riscos relativos à Oferta.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos 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 serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

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

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

Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário" na página 77 deste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e 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 de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. 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 e os Coordenadores 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 nos Documentos da Oferta

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

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 e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, 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.

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.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

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.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com os Coordenadores 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 a Genial

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Administrador não mantém atualmente nenhum relacionamento com a Genial. Não há qualquer vínculo societário entre o Administrador e a Genial. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores do Administrador e a Genial. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, Consultor Imobiliário mantém investimentos junto ao Administrador e ao Banco Inter S.A., controladora do Administrador. Atualmente, o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza é presidente do Conselho de Administração e controlador do Consultor Imobiliário e presidente do Conselho de Administração e controlador do Banco Inter S.A., sociedade que exerce o controle do Administrador.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

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

Relacionamento da Genial com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário e a Genial não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe ao relacionamento comercial.

Relacionamento da Genial com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e a Genial não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe ao relacionamento comercial.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Auditor Independente

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Consultor Imobiliário mantém com o Auditor Independente as seguintes operações: serviços de auditoria para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e a findar-se em 31 de dezembro de 2019. Não há qualquer vínculo societário entre o Auditor Independente e o Consultor Imobiliário. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores do Auditor Independente e o Consultor Imobiliário. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Relacionamento do Banco Plural com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário e o Banco Plural não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe ao relacionamento comercial.

Relacionamento do Banco Plural com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Banco Plural não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe ao relacionamento comercial.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. ANEXOS

- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**
- ANEXO II - INSTRUMENTO DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO QUE APROVOU OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA**
- ANEXO III - INSTRUMENTO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO QUE APROVOU A VERSÃO ATUAL DO REGULAMENTO**
- ANEXO IV - DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**
- ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE**
- ANEXO VI - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VIANA**
- ANEXO VII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CONTAGEM**
- ANEXO VIII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO GOIÂNIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF Nº 18.945.670/0001-46

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, n.º 7.777, 1º andar, bairro Lourdes, CEP 30.110-051, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, custódia de ativos e escrituração de valores mobiliários por meio dos Atos Declaratórios da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013, nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014, e nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018, respectivamente ("Administradora"), neste ato representada de acordo com seu Contrato Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, RESOLVE:

1. Constituir o **IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") como um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472/2008, conforme alterada, sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos do Regulamento do Fundo, neste ato promulgado;
2. Aceitar desempenhar a função de Administradora do Fundo, na forma do Regulamento do Fundo;
3. Aceitar desempenhar as funções de gestão de carteira de valores mobiliários, controladoria, custódia, distribuição e escrituração, na forma do Regulamento do Fundo;
4. Designar como responsável pela supervisão e acompanhamento do Fundo o Sr. **Gustavo Pires e Albuquerque Drummond**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº MG-8.074.071, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 039.170.926-70, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
5. Contratar a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, através de sua filial de Belo Horizonte localizada na Rua Antônio de Albuquerque, 156 no Edifício Phelps Offices Towers, 11º andar - Funcionários, 30.112-010, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0014-40, devidamente autorizado à prestação de serviços de auditoria pela CVM, como prestadora de serviços de auditoria independente, responsável pela elaboração das demonstrações financeiras do Fundo;
6. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM nº 472/2008, conforme alterada, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo.



01587354
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO II

INSTRUMENTO DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO QUE APROVOU OS TERMOS
DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF Nº 18.945.670/0001-46

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO

IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF Nº 34.598.181/0001-11

("Fundo")

Por este instrumento particular, INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, regulado pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 471/08" e "Fundo", respectivamente), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

1. Aprovar a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passará a vigorar com em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento.
2. Aprovar a realização da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), conforme termos e condições previstos no Suplemento constante no Anexo I do Regulamento.
3. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08.

Fica autorizado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente a promover a devida averbação deste instrumento à margem do registro anteriormente realizado.

Belo Horizonte, 27 de agosto de 2019.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Marco Túlio Guimarães
Diretor

Administrador

Ricardo Fonseca Couto
Diretor

CERTIDÃO DE REGISTRO
VIDE VERSO →

01589148

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do of.

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Estado de Minas Gerais
 Rua dos Carregueiros, 200 - Alfama - Belo Horizonte - MG
 CEP: 31050-100 - CNPJ: 27.838.880/0001-14
 www.1ooficiodetd.com.br
 Registro em Cartório C. de Matrícula Geral

1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Nº de Ordem: **01589148**

Certifico e dou fé que o presente documento foi apresentado, protocolado sob o nº **01589149**, livro nº **A-97**, registrado em microfilme e digitalizado sob o nº **01589148**, livro nº **B-185**, nesta data, e AVERBADO à margem do Registro nº **01587354**, Belo Horizonte, 30/08/2019. Emol: 51,13 T.J.F: 13,53 ISSQN: 2,59 Recomeço 3,07 Total: 70,23 Cod. 5111-0: 1, 5202-7: 1, 8101-8: 1

O Oficial

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Estado de Minas Gerais
 Rua dos Carregueiros, 200 - Alfama - Belo Horizonte - MG
 CEP: 31050-100 - CNPJ: 27.838.880/0001-14
 www.1ooficiodetd.com.br
 Registro em Cartório C. de Matrícula Geral

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Estado de Minas Gerais
 Rua dos Carregueiros, 200 - Alfama - Belo Horizonte - MG
 CEP: 31050-100 - CNPJ: 27.838.880/0001-14
 www.1ooficiodetd.com.br
 Registro em Cartório C. de Matrícula Geral

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
 Ofício do 1º Registro de Títulos e Documentos
 de Belo Horizonte - MG - CNS: 05.529-3

Selo Eletrônico Nº **CUV41421**
 Cód. Seg. **1228.4288.5264.6136**

Quant. Atos Praticados: **00003**

Emol.: R\$54,20 - T.J.F.: R\$13,53

Valor Final: R\$67,73

Consulte a validade deste Selo no
 site: <https://selos.tjmg.jus.br>



ANEXO A

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO

REGULAMENTO DO IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.598.181/0001-11

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1º - O IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("FUNDO") é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668/1993 e pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º - O FUNDO terá prazo indeterminado de duração.

Artigo 3º - As cotas do FUNDO poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 4º - O FUNDO tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda o FUNDO realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO.

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

Artigo 5º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo FUNDO deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Artigo 6º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o FUNDO é classificado como "FII renda gestão ativa", segmento "Logística".

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

13
01589149
União de Registro de Títulos e Documentos de BH

Parágrafo Primeiro - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO, primordialmente, na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), bem como de outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08, não sendo objetivo direto e primordial do FUNDO obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

Parágrafo Segundo - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em:

- i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do ADMINISTRADOR;
- ii) moeda corrente nacional;
- iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima;
- iv) as cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores;
- v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Parágrafo Terceiro - É vedada a realização pelo FUNDO de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Quarto - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do FUNDO passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no parágrafo

sexto do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Quinto - O objeto fundamental do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Artigo 8º - O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO; e
- II. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do FUNDO, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas.

Artigo 9º - Em caso de aquisição de imóveis, estes deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 10 - O FUNDO é administrado pela INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013 ("ADMINISTRADOR").

Artigo 11 - Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das cotas do FUNDO serão prestados pelo ADMINISTRADOR devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, de 29 de julho de 2014 ("CUSTODIANTE").

Artigo 12 - O FUNDO contará com os serviços de auditor independente, registrado na CVM, o qual será formalmente indicado pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do FUNDO, com poderes para

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

213
M 01589149
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de L.P.

abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do FUNDO, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo - O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 14 - É vedado ao ADMINISTRADOR, 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 recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VII. vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos deste Regulamento, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

01589149



- e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pelo ADMINISTRADOR, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Artigo 15 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando as, seguintes situações:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação dos serviços referidos no Parágrafo Único do artigo 17 abaixo, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do FUNDO.

Artigo 16 - Para fins deste Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos ou regimentos internos do ADMINISTRADOR, 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.

Artigo 17 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

M 3/13
01589149
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de LT

- a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - 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;
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas pelo FUNDO; e
 - e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO.
- 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 item III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR poderá contratar, em nome do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas do FUNDO;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes

do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/2008.

Artigo 18 - O ADMINISTRADOR, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, em nome do FUNDO, contratará, de acordo com o pertinente instrumento, sociedade para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada ao FUNDO ("CONSULTOR IMOBILIÁRIO"). O CONSULTOR IMOBILIÁRIO deverá, sem prejuízo do disposto no contrato de consultoria imobiliária que vier a ser celebrado entre o FUNDO e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

- a) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao ADMINISTRADOR a alienação e a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo ADMINISTRADOR para esse fim, conforme o caso;
- c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos imóveis, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- d) monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- e) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO;
- f) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;
- g) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- h) monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;
- i) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em imóveis e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o ADMINISTRADOR,

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

M 4/13
01589149
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos 22.04

- j) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso;
- j) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o ADMINISTRADOR, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso;
- k) elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no contrato de consultoria imobiliária;
- l) representar o FUNDO, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- m) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis;
- n) quando entender necessário, solicitar ao ADMINISTRADOR que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das cotas

Artigo 19 - O ADMINISTRADOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral para eleger o substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, sendo facultado ao representante dos condôminos ou ao cotista que detenha ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral caso o ADMINISTRADOR não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados do evento da renúncia.

Parágrafo Segundo - O ADMINISTRADOR permanecerá no exercício de suas atividades até serem averbadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, as matrículas referentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, a Ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessora na propriedade fiduciária destes bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Terceiro - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, 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 do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR receberá pela prestação de seus serviços, a remuneração correspondente a 0,31% (trinta e um centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do FUNDO, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), dos dois o que for maior ("Taxa de Administração").

Parágrafo Primeiro – A Taxa de Administração engloba os serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração devidos ao ADMINISTRADOR, bem como inclui os valores devidos ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, não incluindo os valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo Segundo - A Taxa de Administração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

Artigo 21 – Não será cobrada taxa de performance.

Artigo 22 – O FUNDO não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 23 - À assembleia geral de cotistas ("Assembleia Geral") compete privativamente:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A Instrução CVM nº 472/2008;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pelo ADMINISTRADOR;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto em Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/2008; e
- XII. alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008.

Parágrafo Primeiro - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, (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, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do FUNDO, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo Segundo - A alteração do regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do FUNDO.

Artigo 24 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo - A convocação e instalação da Assembleia Geral observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472/2008.

Parágrafo Terceiro - A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO ("Assembleias Gerais Ordinárias"); e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias

Parágrafo Quarto - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Quinto - O pedido de que trata o Parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do FUNDO em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Sexto - Em todo caso, do ato de convocação constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 25 - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO eventualmente sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 41, inciso III, abaixo, sendo que as informações referidas no Artigo 41, inciso V, abaixo, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o representante dos cotistas, as informações de que trata o Parágrafo Primeiro acima, incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, além (ii) das informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Terceiro - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Segundo deste Artigo, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Doze deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 26 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 20 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes 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 Segundo - Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Artigo 27 - As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do ADMINISTRADOR, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo ADMINISTRADOR a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 427/2008.

Artigo 28 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 29 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os requisitos do Artigo 23 da Instrução CVM nº 427/2008.

Parágrafo Primeiro - É facultado a cotistas do FUNDO 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 contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o ADMINISTRADOR deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Parágrafo Segundo - Para a validade do voto por procuração, o documento com a indicação do voto do cotista deverá estar acompanhado de reconhecimento de firma dos signatários além dos documentos necessários para a comprovação dos poderes dos outorgantes, neste caso, quando aplicáveis.

Artigo 30 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Artigo 31 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. O ADMINISTRADOR ou o gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

01589149

1ª Oficina de Registro de Títulos e Documentos de 2019

- 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 Único - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV deste Artigo; 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.
- 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 a regulamentação aplicável.

Artigo 32 - A Assembleia Geral de Cotistas poderá a qualquer tempo, nomear um ou mais representantes dos cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos mesmos.

CAPÍTULO VII – REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Artigo 33 - A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas do FUNDO deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas e respectivo prazo de mandato, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

Parágrafo Primeiro - A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas 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 Segundo - Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas do FUNDO, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele 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 de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo 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 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 Terceiro - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo Quarto - Compete ao representante de cotistas já eleito pelo FUNDO informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Quinto - Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos nos termos deste Regulamento;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício FUNDO; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto - O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do Parágrafo Quarto acima.

Parágrafo Sétimo - Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Oitavo - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas do FUNDO deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Nono - Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Dez - Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO VIII - DAS COTAS, DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, DA EMISSÃO INICIAL E DAS EMISSÕES SUBSEQUENTES

Artigo 34 - As cotas correspondem a frações ideias do patrimônio do FUNDO e têm forma escritural e nominativa.

Parágrafo Primeiro – O patrimônio inicial do FUNDO será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo Segundo – O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Artigo 35 – O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 36 - O patrimônio do FUNDO será formado pelas cotas em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de cotas.

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

8/13
m 01589149
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, S/A

Artigo 37 - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo que, em todas as emissões, a aplicação inicial mínima será no valor correspondente a 10 (dez) cotas, exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo Primeiro - Será admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, desde que aprovado em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo Segundo - Caso a Assembleia Geral autorize nova emissão com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo FUNDO, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

Parágrafo Terceiro - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do FUNDO é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo Quarto - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo Quinto - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Artigo 38 – As ofertas, pública ou privadas, de cotas do FUNDO serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - A primeira emissão de cotas do FUNDO será realizada nos termos descritos no Suplemento de Emissão anexo ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

Parágrafo Segundo - O número máximo de cotas na emissão inicial consta do Suplemento da Emissão, parte integrante deste Regulamento, de forma que as cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo ADMINISTRADOR, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

Parágrafo Terceiro - As demais características da emissão inicial estão contempladas no Suplemento da Emissão,

anexo a este Regulamento.

Artigo 39 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao ADMINISTRADOR a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do Artigo 40 abaixo.

Artigo 40 – Sem prejuízo no disposto no Artigo 39 acima, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o FUNDO poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (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, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição das novas cotas;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes

Artigo 41 – Não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição pelos cotistas de cotas do FUNDO, não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o FUNDO poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR cobrar uma taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do FUNDO, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às ofertas, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

9/13
M 01589149
CNPJ nº 16.045.818/0001-90



Artigo 42 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do FUNDO por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo Primeiro - Para que o FUNDO seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/ 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo FUNDO.

Parágrafo Segundo - Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 43 - O ADMINISTRADOR deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO e 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.

Parágrafo Primeiro - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo Segundo - A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata o "caput" deste artigo, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do FUNDO, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Parágrafo Terceiro - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo Quarto - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo Quinto - O percentual mínimo a que se refere o Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Artigo 44 - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por

cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo Único - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

CAPÍTULO X - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 45 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, formulário eletrônico nos termos do anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/2008;
- 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 nº 472/2008;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008; e
 - c) o relatório do auditor independente.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único - 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.

Artigo 46 - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

155

10/13
M 01589149
1º Ofício de Registro de Imóveis e Arrendamento



eventuais sobre o FUNDO:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- III. fatos relevantes;
- IV. em 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 art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/2008 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 29 acima, conforme aplicável.

Parágrafo Único - Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/2008, para fins deste Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas do FUNDO ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do FUNDO; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Artigo 47 - A divulgação de informações do FUNDO será realizada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Artigo 5º acima.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas nos Artigos 29 e 30 ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

Artigo 48 - Constituem encargos e despesas do FUNDO as seguintes despesas:

- I. taxa de administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

10/13

01589149



Ministério de Títulos e Documentos de CM

do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;

- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, inclusive consultoria especializada e distribuição de cotas do FUNDO;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008;
- XII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia- Geral; e
- XIII. despesas com o registro de documentos em cartório.

Parágrafo Único - Correrão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer outras despesas do FUNDO não previstas neste Regulamento ou Suplemento da Emissão ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 49 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada do ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente registrado na CVM.

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

Artigo 50 - Não há garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

M 01589149
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do RJ



tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas.

Artigo 51 - O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo Único - A data do encerramento do exercício do FUNDO será no dia 30 de junho de cada ano.

CAPÍTULO XIV - RISCOS

Artigo 52 - 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 eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

Parágrafo Primeiro - A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do FUNDO.

Parágrafo Segundo - As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do ADMINISTRADOR ou do Consultor Imobiliário que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo Terceiro - A Integra dos fatores de risco a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 53 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

contabilizados.

Parágrafo Terceiro - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 54 - O FUNDO poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, por maioria de votos dos cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

Artigo 55 - O direito de voto do FUNDO em assembleias será exercido pelo ADMINISTRADOR, que ADMINISTRADOR adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política, disponível na sede do ADMINISTRADOR, orienta suas decisões em assembleias dos emissores de títulos e valores mobiliários detidos pelo FUNDO, no intuito de defender os interesses do FUNDO e de seus cotistas. O FUNDO se reserva o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa

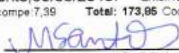
Parágrafo Único - A íntegra da política relativa ao exercício do direito de voto do ADMINISTRADOR está disponível no website <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm>.

Artigo 56 - Fica eleito o foro da Cidade do Belo Horizonte para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

Belo Horizonte, 27 de agosto de 2019.



 INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 ADMINISTRADOR
 Marco Túlio Guimarães Diretor
 Ricardo Fonseca Couto Diretor

1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 Nº de Ordem: **01589149**
 Certifico e dou fé que o presente documento foi apresentado, protocolado sob o nº **01589150**, livro nº **A-97**, registrado em microfilme e digitalizado sob o nº **01589149**, livro nº **B-185**, nesta data, e AVERBADO à margem do Registro nº **01587355**, Belo Horizonte, 30/08/2019. Email: 122.88 T.F. 37.41 ISSQN: 8,16 Recomeço 7,39 Total: 173,86 Cod 5111-0: 1, 5202-7: 1, 8101-8: 13

 Maria Kelly O. dos Santos
 Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
 Ofício do 1º Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte - MG - CNS: 05.529-3
 Selo Eletrônico Nº **CUV41424**
 Cód. Seg. **9970.4480.5263.2056**
 Quant. Atos Praticados: **00015**
 Emol.: R\$130,28 - TFI: R\$37,41
 Valor Final: R\$167,69
 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>


Versão 2 - 27 de agosto de 2019

 **01589149**  12/13

**SUPLEMENTO DA EMISSÃO INICIAL DE COTAS DO
IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Número da Emissão: A presente emissão representa a emissão inicial de cotas do FUNDO ("Emissão Inicial");

Montante da Emissão Inicial: R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial descrita abaixo;

Quantidade de Cotas da Emissão Inicial: 1.100.000 (um milhão e cem mil) cotas, podendo ser diminuída em virtude da distribuição parcial descrita abaixo;

Preço de Emissão das Cotas da Emissão Inicial: R\$ 100,00 (cem reais) por cada cota, não sendo cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição;

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Emissão Inicial: Será admitida a distribuição parcial das cotas, respeitado o montante mínimo da oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), para a manutenção da oferta, de forma que as cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição. Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao montante mínimo da Emissão Inicial, o FUNDO será liquidado, nos termos do art. 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/2008 e a Emissão Inicial será cancelada;

Montante Mínimo por Investidor: R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) cotas por investidor;

Destinação dos Recursos da Emissão Inicial: Os recursos líquidos da Emissão Inicial serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento do FUNDO;

Número de Série da Emissão Inicial: A emissão inicial será realizada em série única;

Forma de Distribuição da Emissão Inicial: Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, da Instrução CVM nº 472/2008 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Emissão Inicial: As cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo qual o subscritor deverá integralizar as cotas subscritas em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para conta bancária de titularidade do FUNDO.

Tipo de Distribuição: Primária.

Versão 2 – 27 de agosto de 2019

01589149

12/13
M
01589149
Título do Registro de Títulos e Documentos de BH





13/13
M 01589149

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

INSTRUMENTO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO QUE APROVOU A VERSÃO
ATUAL DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **IMOB I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, regulado pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 471/08" e "Fundo", respectivamente), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

1. Aprovar a alteração da denominação do Fundo, que passará a ser identificado como "**LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**".
2. Aprovar a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passará a vigorar com em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento.
3. Aprovar a alteração do "Montante da Emissão Inicial", da "Quantidade de Cotas da Emissão Inicial" e "Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Emissão Inicial" da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo ("1ª Emissão"), aprovada por meio do Suplemento constante do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do IMOB I Fundo de Investimento Imobiliário, passando o "Montante da Emissão Inicial" a ser de R\$ 215.760.000,00 (duzentos e quinze milhões, setecentos e sessenta mil reais), a "Quantidade de Cotas da Emissão Inicial" de 2.157.600 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil e seiscentas) cotas da 1ª Emissão e a "Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Emissão Inicial" correspondente a 1.502.510 (um milhão, quinhentos e dois mil e quinhentas e dez) cotas da 1ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 150.251.000,00 (cento e cinquenta milhões e duzentos e cinquenta e um mil reais).
4. Aprovar a alteração do auditor independente do Fundo, de forma que os serviços de auditoria do Fundo serão prestados pela KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 12º andares, Via São Francisco, São Paulo, SP, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
5. Ratificar as demais características da 1ª Emissão aprovadas por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do IMOB I Fundo de Investimento Imobiliário e não alteradas pelo presente instrumento.
6. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08.

Belo Horizonte, 09 de outubro de 2019.

Marco Túlio Guimarães
Diretor

Ricardo Fonseca Costa
Diretor

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

ANEXO A
REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO

REGULAMENTO DO LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1º – O LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (o FUNDO) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.666/1993 e pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O FUNDO terá prazo indeterminado de duração.

Artigo 3º – As cotas do FUNDO poderão ser suscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 4º – O FUNDO tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio da aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda o FUNDO realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO.

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

Artigo 5º – Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo FUNDO deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Artigo 6º – Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e da Diretriz ANBIMA de Classificação do FI, nº 09, o FUNDO é classificado como “FII renda gestão ativa”, segmento “Logística”.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 7º – O FUNDO tem como objetivo aplicar os recursos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda

a remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO, primordialmente, na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), bem como de outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08, não sendo objetivo direto e primordial do FUNDO obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

Parágrafo Segundo - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em:

- i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do ADMINISTRADOR;
- ii) moeda corrente nacional;
- iii) operações comprometidas com gestão nos ativos indicados no inciso i) acima;
- iv) as cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez e área de investimento predominantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores;
- v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Parágrafo Terceiro - É vedada a realização pelo FUNDO de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Quarto - Caso o FUNDO invista predominantemente em valores mobiliários, a carteira do FUNDO passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desequilíbrio e reequilíbrio lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no parágrafo sexto do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Quinto - O objeto fundamental do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral dos Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Artigo 8º - O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Decidir de a rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(is) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO; e
- II. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do FUNDO, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único produto se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), devendo tais aquisições e alterações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas.

Artigo 9º - Em caso de aquisição de imóveis, estes deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente e, em caso de aquisição de ações ou quotas de sociedades, estas deverão estar devidamente registradas perante a Junta Comercial competente.

CAPÍTULO IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 10 - O FUNDO é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-45, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013 ("ADMINISTRADOR").

Artigo 11 - Os serviços de custódia, controlo da carteira de ativos, escrituração e liquidação das cotas do FUNDO serão prestados pelo ADMINISTRADOR devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, de 29 de junho de 2014 ("CUSTODIANTE").

Artigo 12 - O FUNDO contará com os serviços de auditor independente registrado na CVM, o qual será formalmente indicado pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do FUNDO, com poderes para

abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do FUNDO, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo – O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 14 – É vedado ao ADMINISTRADOR, 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:
 - a) contra ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VII. vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos deste Regulamento, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os móveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados de a CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;

e

XV. praticar qualquer ato de liberalidade;

Parágrafo Único - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pelo ADMINISTRADOR, de móveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Artigo 15 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando às, seguintes situações:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, do imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel do proprietário de débitos do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação dos serviços referidos no Parágrafo Único do artigo 17 abaixo, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do FUNDO.

Artigo 16 - Para fins deste Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos ou regimentos internos do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvidas previamente a CVV; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Artigo 17 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições impostas no artigo 29 da Lei nº 8.666/1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

- a) não integrando o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondendo direta ou indiretamente por sua quitação 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;
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas pelo FUNDO; e
 - e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO.
- 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. custodiar 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 custos e custos 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 item III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;
- X. manter atualizada, junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR poderá contratar, em nome do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas do FUNDO;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as operações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes

do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/2008.

Artigo 18 - O ADMINISTRADOR, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, em nome do FUNDO, contratará a **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com sede na Avenida Professor Mário Werneck nº 620, 10º Andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 35455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, de acordo com o pertinente instrumento, para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada ao FUNDO ("CONSULTOR IMOBILIÁRIO"). O CONSULTOR IMOBILIÁRIO deverá, sem prejuízo do disposto no contrato de consultoria imobiliária que vier a ser celebrado entre o FUNDO e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

- a) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos imobiliários, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em valores mobiliários;
- b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, diretamente ou por meio da procuração outorgada pelo ADMINISTRADOR para esse fim, conforme o caso, mantendo o ADMINISTRADOR atualizado acerca do status de cada uma das transações;
- c) caso as atividades inerentes à gestão dos imóveis não sejam exercidas diretamente pelo Consultor Imobiliário, controlar e supervisionar as atividades, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, mantendo o ADMINISTRADOR atualizado acerca dos trabalhos prestados pelos administradores;
- d) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos Investimentos do FUNDO;
- e) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO), acompanhar, sugerir e avaliar oportunidades de melhorias ao ADMINISTRADOR e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;

- f) discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, mantendo o ADMINISTRADOR informado acerca da evolução das negociações, devendo encaminhar ao ADMINISTRADOR, cópia dos contratos celebrados;
- g) acompanhar e monitorar continuamente a evolução dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento do FUNDO;
- h) auxiliar e prestar suporte ao ADMINISTRADOR na condução e execução da estratégia de desinvestimento em imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável e as normas e políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas;
- i) recomendar ao ADMINISTRADOR e, quando este expressamente autorizar, e se outorgados poderes neste sentido, realizar a cessão dos recebíveis oriundos a partir do investimento em imóveis;
- jj) elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no contrato de consultoria imobiliária;
- k) enviar ao ADMINISTRADOR cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- l) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos imóveis, em que o Consultor Imobiliário poderá, de ofício, implementá-las, recomendar ao ADMINISTRADOR que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a valorização dos Ativos Imobiliários, conforme definição de benfeitorias prevista no Código Civil Brasileiro;
- m) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas no inciso l) acima;
- n) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários nos termos da política de investimentos do FUNDO e da procuração com poderes específicos a ser outorgada pelo ADMINISTRADOR;
- o) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo FUNDO e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- p) representar o FUNDO, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante quaisquer todos e quaisquer órgãos públicos, sejam de administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados ao empreendimento e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos imóveis.

Artigo 19 – O ADMINISTRADOR do FUNDO deve ser suscitado nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o substituto ou deliberar a extinção do FUNDO, sendo facultado ao representante dos condôminos ou ao cotista que detenha ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral

caso o ADMINISTRADOR não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados do evento da renúncia.

Parágrafo Segundo – O ADMINISTRADOR permanecerá no exercício de suas atividades até serem averbadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, as matrículas referentes aos bens móveis integrantes do patrimônio do FUNDO, a Ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessora na propriedade fiduciária destes bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Terceiro – No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, 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 do novo administrador e a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Quarto – Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 20 – O ADMINISTRADOR receberá pela prestação de seus serviços, a remuneração correspondente a 0,46% (quarente e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do FUNDO ou sobre o valor de mercado do FUNDO, correspondente a múltiplação: (a) da totalidade de Cotas em fôcos pelo FUNDO por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior informado pela B3, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dos dois o que for maior ("Taxa de Administração"), variando este que será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE").

Parágrafo Primeiro – A Taxa de Administração engloba os serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração devidos ao ADMINISTRADOR, bem como inclui os valores devidos ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, não incluindo os valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo Segundo – O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviço contratados.

Parágrafo Terceiro – A Taxa de Administração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga

mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

Artigo 21 – Não será cobrada taxa de performance.

Artigo 22 – O FUNDO não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 23 - À assembleia geral dos cotistas ("Assembleia Geral") compete privativamente:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A Instrução CVM nº 472/2008;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento discuser sobre a aprovação de emissão pelo ADMINISTRADOR;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto em Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/2008; e
- XII. alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008.

Parágrafo Primeiro – O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente da Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas (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, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do FUNDO, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo Segundo – A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia de ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do FUNDO.

Artigo 24 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo - A convocação e instalação da Assembleia Geral observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472/2008.

Parágrafo Terceiro - A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

- i. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO ("Assembleias Gerais Ordinárias"); e
- ii. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Parágrafo Quarto - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos cotistas podem solicitar, conforme o requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Quinto - O pedido de que trata o Parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do FUNDO em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Sexto - Em todo caso, do ato de convocação constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 25 - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- i. em sua página na rede mundial de computadores;
- ii. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

- II - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO eventualmente sejam admitidas à negociação;

Parágrafo Primeiro - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, as que se referem ao Artigo 41, inciso II, abaixo, sendo que as informações referidas no Artigo 41, inciso V, abaixo deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral;

Parágrafo Segundo - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o representante dos cotistas, as informações de que trata o Parágrafo Primeiro acima, no item: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, além (ii) das informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 477/08;

Parágrafo Terceiro - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Segundo deste Artigo, o ADMINISTRADOR deverá divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Doze deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes;

Artigo 26 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada cota 1 (um) voto;

Parágrafo Primeiro - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 20 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representam:

- 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 Segundo - Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado;

Artigo 27 - As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do ADMINISTRADOR, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo ADMINISTRADOR a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 477/2006;

Artigo 28 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 29 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os requisitos do Artigo 23 da Instrução CVM nº477/2008.

Parágrafo Primeiro - É facultado a cotistas do FUNDO que detinham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio do pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o ADMINISTRADOR deverá encaminhá-la aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração em até 10 (dez) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome do cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Parágrafo Segundo - Para a validade do voto por procuração, o documento com a indicação do voto do cotista deverá estar acompanhado de reconhecimento de firma dos signatários além dos documentos necessários para a comprovação dos poderes dos outorgantes, neste caso, quando aplicáveis.

Artigo 30 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Artigo 31 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. O ADMINISTRADOR ou o gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, 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 Único - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI deste Artigo; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas manifestada na ordem da 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;
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem comum que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação

aplicável.

Artigo 32 – A Assembleia Geral de Cotistas poderá a qualquer tempo, nomear um ou mais representantes dos cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos mesmos.

CAPÍTULO VII – REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Artigo 33 – A Assembleia Geral de Cotistas poderá a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas do FUNDO deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas e respectivo prazo do mandato, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

Parágrafo Primeiro – A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas 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 Segundo – Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas do FUNDO, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele 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 de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo 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 ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, de ta ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a probidade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou incapacitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Terceiro – A função do representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo Quarto - Compete ao representante de cotistas (já eleito pelo FUNDO) informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedir-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Quinto - Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos nos termos deste Regulamento;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício do FUNDO; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral e;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto - O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "b" do inciso VI do Parágrafo Quarto acima.

Parágrafo Sétimo - Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Oitavo - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas do FUNDO deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Nono - Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral.

independentemente da publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Dez – Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos cotistas a fim de exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO VIII - DAS COTAS, DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, DA EMISSÃO INICIAL E DAS EMISSÕES SUBSEQUENTES

Artigo 34 - As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO e têm forma escritural e nominativa.

Parágrafo Primeiro – O patrimônio inicial do FUNDO será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo Segundo – O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Artigo 35 – O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos mobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINSTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 36 - O patrimônio do FUNDO será formado pelas cotas em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de cotas.

Artigo 37 – As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo que, em todas as emissões, a aplicação inicial mínima será no valor correspondente a 10 (dez) cotas, exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo Primeiro – Será admitida a integralização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, desde que aprovado em Assembleia Geral dos cotistas.

Parágrafo Segundo - Caso a Assembleia Geral autorize nova emissão com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a retenda emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas

e a emissão seja cancelada, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo FUNDO, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

Parágrafo Terceiro - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do FUNDO é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo Quarto - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo Quinto - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Artigo 38 – As ofertas, públicas ou privadas, de cotas do FUNDO serão realizadas por meio de instituições integrantes do Sistema de Distribuição do Mercado de Valores Mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - A primeira emissão de cotas do FUNDO será realizada nos termos descritos no Suplemento de Emissão anexo ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

Parágrafo Segundo - O número máximo de cotas na emissão inicial consta do Suplemento da Emissão, parte integrante deste Regulamento, de forma que as cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo ADMINISTRADOR, a qualquer tempo até o final do prazo de distribuição.

Parágrafo Terceiro - As demais características da emissão inicial estão contempladas no Suplemento da Emissão, anexo a este Regulamento.

Artigo 39 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e a possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitada ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO; e (b) não prevendo a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao ADMINISTRADOR a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do Artigo 40 abaixo.

Artigo 40 – Sem prejuízo do disposto no Artigo 39 acima, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o FUNDO poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, no uso com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (podendo ser aplicado o juro ou desconto, conforme o caso): (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, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição das novas cotas;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Artigo 41 – Não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição pelos cotistas de cotas do FUNDO, não obstante nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o FUNDO poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR cobrar uma taxa de distribuição no mercado primário incidente sobre as cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do FUNDO, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas na SB, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às ofertas, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 42 – Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas do FUNDO por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo Primeiro - Para que o FUNDO seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/ 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo FUNDO.

Parágrafo Segundo - Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito a todos os impostos e contribuições

aplicáveis às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 43 - O ADMINISTRADOR deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO e 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.

Parágrafo Primeiro - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas mensalmente sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo Segundo - A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata o "caput" deste artigo, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do FUNDO, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Parágrafo Terceiro - Somente as cotas suscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo Quarto - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo Quinto - O percentual mínimo a que se refere o Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Artigo 44 - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") de o ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

- I. - Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. - Pintura das fachadas, telhas, telhas, telhas de cobertura e pintura, bem como das esquadrias externas;
- III. - Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. - Inexistências, faltas e previdenciárias pela dispensa de empregados ocorridas em data anterior ao início da locação;

- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição do fundo de reserva.

Parágrafo Único – Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

CAPÍTULO X - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 45 – O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, formulário eletrônico nos termos do anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/2008;
- 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 nº 472/2008;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-IV da Instrução CVM nº 472/2008; e
 - c) o relatório do auditor independente.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único – 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.

Artigo 46 – 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, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- III. fatos relevantes;
- IV. em 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 art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/2008 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008 quando estiverem protegidas

- por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- VII. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso II, do Artigo 29 acima, conforme aplicável.

Parágrafo Único - Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/2008, para fins deste Regulamento, considera-se relevante qualquer divulgação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas do FUNDO ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do FUNDO; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Artigo 47 - A divulgação de informações do FUNDO será realizada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Artigo 5º acima.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas nos Artigos 29 e 30 ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

Artigo 48 - Constituem encargos e despesas do FUNDO as seguintes despesas:

- I. taxa de administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;
- IV. gastos de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correntes incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, incluindo

- ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, inclusive consultoria especializada e distribuição de cotas do FUNDO;
 - IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
 - X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquididação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
 - XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
 - XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008;
 - XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstos em regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
 - XIV. despesas com o registro de documentos em cartório.

Parágrafo Único - Corresão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer outras despesas do FUNDO não previstas neste Regulamento ou Suplemento de Emissão ou não autorizadas pelas normas regulamentares e se aplicáveis ou, pela Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 49 - O FUNDO terá escrituração contábil desdobrada pelo ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis. Serão auditadas semestralmente por auditor independente registrado na CVM.

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

Artigo 50 - Não há garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas.

Artigo 51 - O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo Único - A data do encerramento do exercício do FUNDO será no dia 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XIV - RISCOS

Artigo 52 - 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 eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

Parágrafo Primeiro - A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do FUNDO.

Parágrafo Segundo - As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do ADMINISTRADOR ou do Consultor Imobiliário que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo Terceiro - A Integração dos fatores de risco a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os cotistas e os potenciais investidores atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 53 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

Parágrafo Terceiro - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 54 - O FUNDO poderá ser liquidado antecipadamente por decisão da Assembleia Geral dos Cotistas, por maioria de votos dos cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos no Ativos e os Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

Artigo 55 - O direito de voto do FUNDO em assembleias será exercido pelo ADMINISTRADOR, que ADMINISTRADOR adota política de exercício do direito de voto em assembleias gerais, que disciplinar os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política, disponível na sede do ADMINISTRADOR, orienta suas decisões em assembleias dos emissores de títulos e valores mobiliários por o FUNDO, no intuito de defender os interesses do FUNDO e de seus cotistas. O FUNDO se reserva o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa.

Parágrafo Único - A integralidade política relativa ao exercício do direito de voto do ADMINISTRADOR está disponível no website <https://www.barrapinter.com.br/inter-dtvm>.

Artigo 56 - Fica eleito o foro da Cidade do Belo Horizonte para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

Belo Horizonte, 09 de outubro de 2019.

Marco Antônio Guimarães
Administrador

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 ADMINISTRADOR

ANEXO IV

DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, CEP 30110-051, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 ("Inter DTVM"), na qualidade de instituição intermediária líder, responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **LOG CP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), bem como na qualidade de administrador do Fundo, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que:

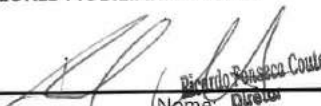
- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações (a) prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("Prospectos"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) os Prospectos contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 10 de outubro de 2019.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Marco Túlio Guimarães
Diretor

Nome:
Cargo:


Ricardo Benício Costa
Diretor

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

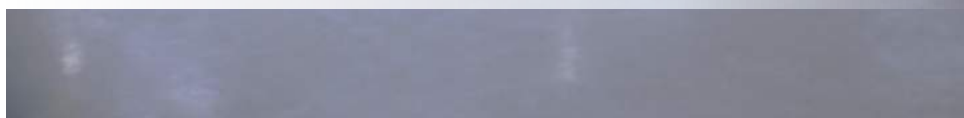
ANEXO V**ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Estudo de Viabilidade



Estudo de Viabilidade – possível FII

Nº 8097/19

Preparado para: LOG Commercial Properties

Referência: LOG Viana, LOG Goiânia e LOG Contagem I

Setembro de 2019

10 de outubro de 2019

Accelerating
GROWTH

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Referência: Estudo de Viabilidade para formação de um Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com a proposta nº 6849/2019, assinada na data de 5 de setembro de 2019, a Colliers realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de setembro de 2019.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões substanciadas neste Estudo de Viabilidade.

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06627A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO


DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager
CIVAS


Accelerating

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. ESTUDO DE VIABILIDADE	5
3.1 PREMISSAS ESPECIAIS.....	5
3.2 PREMISSAS GERAIS	5
3.2.1 Resultado Operacional Líquido	6
3.2.2 Estruturação do FII	6
3.2.3 Custos de Emissão.....	6
3.2.4 Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos	6
3.2.5 Despesas Recorrentes do FII.....	6
3.2.6 Fundo de Reserva	7
3.2.7 Simulação de LIQUIDAÇÃO	7
3.3 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS	8
4. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	11

ANEXO

I – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Accelerating



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

FII para 3 Condomínios Logísticos em Operação

Solicitante:	LOG Commercial Properties
Fundo de Investimento Imobiliário:	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Finalidade e Uso pretendido:	Constituição do FII e inclusão no prospecto
Data de Referência:	Setembro de 2019
Tipologia dos Imóveis:	Condomínios Logísticos
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6849/2019, assinada na data de 5 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de setembro de 2019, para LOG Commercial Properties, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, que tem a intenção de fazer a aquisição de três ativos imobiliários, para primeira tranche, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value* dos ativos e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O estudo de viabilidade para estruturação do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pela Cliente, e o fluxo de caixa projetado dos ativos que comporão a carteira do FII.

A base de valores adotada para avaliação dos ativos foi a do *Fair Value*, definido pelo Red Book como "O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes."¹

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

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

¹ Tradução livre para "Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties." – Red Book.

Estudo de Viabilidade

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

Estudo de Viabilidade**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****3. ESTUDO DE VIABILIDADE**

O FII irá adquirir os seguintes ativos:

Laudo	Imóvel	ABL (m²)	Participação do FII	Município	UF
7.939/19	LOG Contagem I	58.417	30%	Contagem	MG
7.940/19	LOG Viana	60.987	35%	Viana	ES
7.941/19	LOG Goiânia	78.213	30%	Goiânia	GO

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação enviados à Cliente.

Este Estudo de Viabilidade considera que o FII irá adquirir os imóveis pelos seguintes montantes, informados pela Cliente:

- LOG Contagem I: R\$ 64.320.234,95
- LOG Viana: R\$ 73.689.344,90
- LOG Goiânia: R\$ 63.990.420,15

3.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo de viabilidade considera o fato informado da transação da venda com preço definido entre as partes, demonstrada no fluxo de caixa.

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para Setembro de 2019.

Este estudo também recomenda e faz menção direta às premissas especiais constantes nos laudos de avaliação de seus ativos imobiliários.

3.2 PREMISSAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de setembro de 2019.

Estudo de Viabilidade**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

Foram consideradas as seguintes premissas:

3.2.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado nos laudos de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

3.2.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

O valor para instituição do FII, ou seja, o valor total da oferta será de R\$ 215.757.747 (duzentos e quinze milhões, setecentos e cinquenta e sete mil e setecentos e quarenta e sete reais), o qual inclui a aquisição das participações nos ativos e os custos de emissão do fundo.

3.2.3 CUSTOS DE EMISSÃO

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados em R\$ 13.757.746,67 e correspondem aos seguintes itens:

ITBI	R\$ 4.522.401,76
Custos de Estruturação (0,5% sobre Valor da Oferta)	R\$ 1.078.800
Custos de Distribuição (3,00% sobre Valor da Oferta)	R\$ 6.472.800
Taxa CVM	R\$ 317.314,36
Publicação Legal	R\$ 66.500,00
Taxa de Registro e de Distribuição B3	R\$ 132.139,07
Taxa de Registro na Anbima	R\$ 37.128,78
Laudo + Estudo de Viabilidade	R\$ 64.100,00
Cartório	R\$ 40.000,00
Imposto - Gross Up	R\$ 806.562,70
Acessor legal	R\$ 220.000,00

3.2.4 DESPESAS RELACIONADAS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

O custo de aquisição da participação do FII nos ativos foi informado pelo cliente e corresponde ao total de R\$ 202.000.000,00. Além disso, incorrerão custos de aquisição, como ITBI e emolumentos, os quais somam R\$ 4.522.401,76, conforme apresentado abaixo:

3.2.5 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

Estudo de Viabilidade**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

Taxa de Administração e Gestão (0,12% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 258.909,30
Honorário Auditoria	R\$ 30.000,00
Fiscalização CVM	R\$ 36.088,64
Custódia (0,04% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 86.303,10
Anbima	R\$ 4.650,00
Taxa B3	R\$ 9.812,00
Laudo de Avaliação	R\$ 19.500,00
Consultor Imobiliário – 1º ano	R\$ 0
Consultor Imobiliário – 2º ano	R\$ 323.636,62
Consultor Imobiliário – a partir do 3º ano	R\$ 647.273,24

As despesas recorrentes consideradas no estudo de viabilidade do FII e seus respectivos valores foram considerados de forma mensalizada no fluxo.

3.2.6 FUNDO DE RESERVA

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do FII, será formado um Fundo de Reserva, através da retenção anual de 5% da receita bruta do FII.

3.2.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, em cada ativo foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*), simulando a liquidação do fundo.

Imóvel	Valor de Venda da Participação (R\$)
LOG Contagem I	R\$ 71.857.295,17
LOG Viana	R\$ 82.759.532,41
LOG Goiânia	R\$ 74.099.474,48



3.3 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

Estudo de Viabilidade

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Oferta FII											
Ativos	-202.000										
ITBI & Registros	-4.562										
Estimativa Patrimonial	-206.562										
Fee de Distribuição	-6.473										
Despesas Não Recorrentes	-2.723										
Total - Oferta FII	-215.758										
Ativos - Receita Líquida											
Goiânia		4.137	4.337	4.489	4.632	4.783	4.866	4.842	5.058	5.181	5.281
Contagem I		4.257	4.166	4.318	4.438	4.543	4.487	4.521	4.711	4.844	5.210
Viana		5.117	5.190	5.332	5.390	5.379	5.430	5.611	5.851	5.935	5.970
Total - Receita Líquida		13.511	13.693	14.138	14.459	14.705	14.782	14.973	15.620	15.960	16.460
Ativos - Simulação de Venda											
Goiânia		0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.099
Contagem I		0	0	0	0	0	0	0	0	0	71.857
Viana		0	0	0	0	0	0	0	0	0	82.760
Comissão		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.431
Total - Simulação de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	225.286
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa De Administração	-259	-259	-259	-259	-259	-259	-259	-259	-259	-259	-259
Honorário Auditoria	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Taxa de Fiscalização CVM	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-36
Taxa BMF&Bovespa	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Custódia	-86	-86	-86	-86	-86	-86	-86	-86	-86	-86	-86
Anbima	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Laudo de Avaliação	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Consultor Imobiliário	0	-324	-647	-647	-647	-647	-647	-647	-647	-647	-647
Outros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - FII - Despesas Recorrentes	-445	-769	-1.093	-1.093	-1.093	-1.093	-1.093	-1.093	-1.093	-1.093	-1.093
Fundo de Reserva											
FR	-678	-684	-708	-715	-746	-740	-749	-782	-791	-813	-813
Total - FII - Fundo de Reserva	-678	-684	-708	-715	-746	-740	-749	-782	-791	-813	-813
Fluxo FII	-215.758	12.388	12.239	12.337	12.651	12.867	12.949	13.131	13.745	14.076	239.841
TIR (Real)											
Yield (ao ano)		5,74%	5,67%	5,72%	5,86%	5,96%	6,00%	6,09%	6,37%	6,52%	6,75%

colliers.com.br

Estudo de Viabilidade**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	-215.758			-215.758
Ano 1		12.388		12.388
Ano 2		12.239		12.239
Ano 3		12.337		12.337
Ano 4		12.651		12.651
Ano 5		12.867		12.867
Ano 6		12.949		12.949
Ano 7		13.131		13.131
Ano 8		13.745		13.745
Ano 9		14.076		14.076
Ano 10		14.555	225.286	239.841

TIR a.a. 6,34%

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) real de 6,34% ao ano.



4. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 11 (onze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 10 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06627A72FAB4CE
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

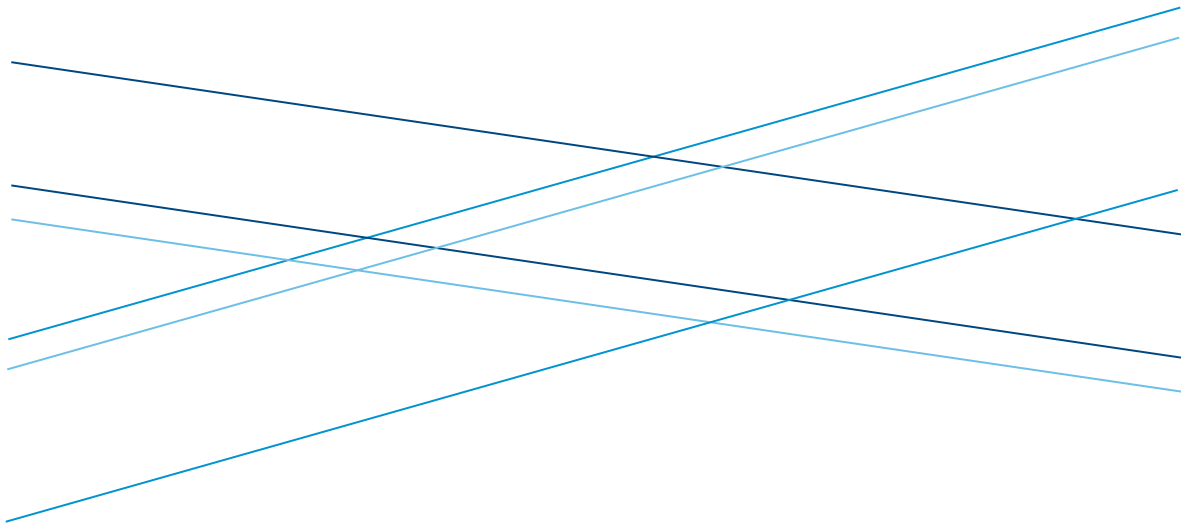


DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager
CIVAS



Anexo I

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.



2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.



16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. COLLIERS não deterá cotas no Fundo de Investimento Imobiliário.



ANEXO VI

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VIANA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de imóvel logístico

Laudo de avaliação

Nº 7.940/19

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES / LOGCP INTER FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Rodovia BR-262 - Viana – ES

Setembro, 2019

Accelerating
GROWTH

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



10 de outubro de 2019

LOG COMMERCIAL PROPERTIES LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Viana – ES

Endereço: Rodovia BR-262 – Viana – ES

De acordo com a proposta nº 6.849/2019, assinada na data de 05 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 09 de novembro de 2018, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value*.

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

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06627A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Diretor



Accelerating

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	2
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	11
7.2.1 METODOLOGIA.....	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES	11
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	15
7.3 FAIR VALUE	16
7.4 METODOLOGIA.....	16
7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS.....	16
7.4.2 PREMISSAS GERAIS	16
7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS.....	19
7.4.4 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	19
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	19
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	21

ANEXOS

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

Accelerating

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****1. SUMÁRIO EXECUTIVO**

IMÓVEL LOGÍSTICO EM VIANA – ES	
Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
Fundo de Investimento Imobiliário:	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, para estruturação de fundo de investimento imobiliário.
Data de referência:	Setembro de 2019
Data da vistoria:	A última vistoria realizada pela Colliers foi em 09 de novembro de 2018. Conforme combinado com o cliente e para atendimento de suas necessidades, não foi realizada nova vistoria até a data desta avaliação, sendo considerado que as condições do imóvel permaneceram inalteradas.
Endereço:	Rodovia BR-262
Município:	Viana – ES
Área de terreno:	171.433,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Área de construção:	60.987,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 1.240.000,00/mês (Um milhão, duzentos e quarenta mil reais mensais)
<i>Fair value</i> com premissas especiais:	R\$ 218.000.000,00 (Duzentos e dezoito milhões de reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau II <i>Fair value</i> : Grau II
Grau de precisão obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.849/2019, assinada na data de 05 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Rodovia BR-262 – Viana – ES, para a data-base de setembro de 2019 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES, doravante chamada “Cliente”.

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

A última vistoria realizada pela *Colliers* foi em 09 de novembro de 2018. Conforme combinado com o cliente e para atendimento de suas necessidades, não foi realizada nova vistoria até a data desta avaliação, sendo considerado que as condições do imóvel permaneceram inalteradas.

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

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

Valor de mercado para locação

*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*¹

Fair value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes."*²

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

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

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

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

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



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2019;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

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

Documento	Área de terreno	Frete principal	Área construída
Resumo dos ativos	171.433,00 m ²		60.987,00 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 171.433,00 m², conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 60.987,00 m², conforme resumo dos ativos



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR-262
Cidade – Estado:	Viana – ES
Densidade de ocupação:	Média – Baixa
Padrão econômico:	Baixo
Categoria de uso predominante:	Industrial, logístico e residencial
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial, logístico e residencial
Acessibilidade:	Boa

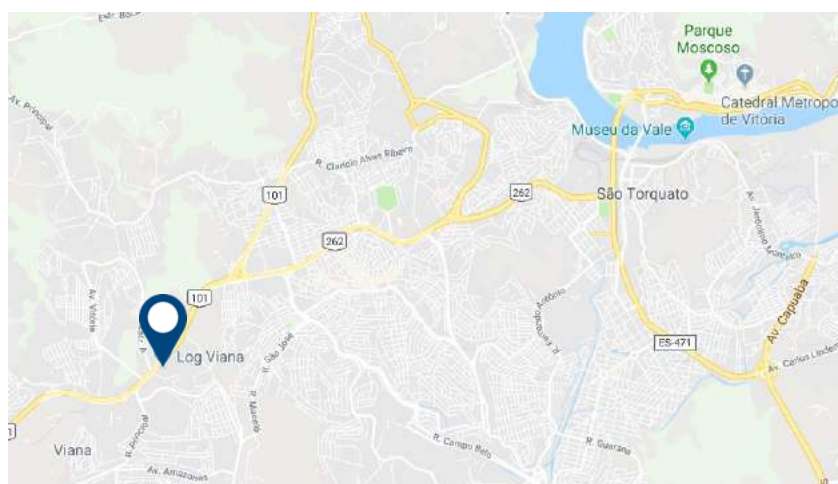


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS





4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Expressiva de Médio a Grande Porte
Ocupação Comercial:	Existente de Pequeno a Médio Porte
Ocupação Residencial:	Expressiva de Padrão Baixo
Distância do centro:	8 km
Melhoramentos públicos:	Existente: rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone
Transporte público:	Até 100 metros de distância do imóvel
Principais vias de acesso:	Rodovia BR-262
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Agências bancárias, postos de gasolina, restaurantes e galpões logísticos.
Pontos de destaque:	Shopping Moxuara



5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Acima do nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	171.433,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
Acesso:	Rodovia BR-262
Topografia:	Em platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu exterior e interior
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Idade considerada:	4 anos
Estado de conservação:	Novo (A)

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

PONTOS FORTES - Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial; - Boa localização, próximo a vias expressas da região, o que facilita a operação logística, principal atividade do imóvel.	DESAFIOS
OPORTUNIDADES - Pouca oferta de empreendimentos logísticos localizados na região, baixa concorrência.	AMEAÇAS - Existência de grandes áreas sem ocupação definida, o que aliado ao potencial logístico da cidade, pode indicar uma futura concorrência.

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Baixo
Prazo de absorção para locação:	3 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixo
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

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

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

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

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

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

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

7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Fator de fonte

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

Fator de transposição

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

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

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

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

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliando

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Coefficiente de grandeza de área**

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

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

ou,

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

Fator padrão construtivo (F Padrão)

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

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

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

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

Onde:

F_{pc}: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

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

Fator de depreciação (F Depreciação)

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

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

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

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

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

Onde:

Fdep: Fator depreciação

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA**

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.678,50 m ²
Índice de Local:	178,74
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	4
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,200
Cota-parte de construção:	25%
Cota-parte de terreno:	75%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

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

. Valor unitário básico de locação: R\$ 20,37/m²/mês

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

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

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

Valor de mercado para locação: R\$ 20,37/m²/mês x 60.987,00 m²

Valor de mercado para locação: R\$ 1.242.302,13/mês

Em números redondos:

**Valor de mercado para locação:
R\$ 1.240.000,00/mês
(Um milhão, duzentos e quarenta mil reais mensais)**

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****7.3 FAIR VALUE****7.4 METODOLOGIA**

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

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

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

7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

7.4.2 PREMISSAS GERAIS**a) Receitas operacionais projetadas**

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

- Aluguel – Contratos vigentes**

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

Projeto	Galpão / Módulo	Locatário	Área Locada (m²)	2020	2021	2022	2023	2024
				R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês
LOG VIANA	G01: A03, A04, A05	ATIVA DISTRIBUIÇÃO E LOGÍSTICA LTDA	5.192,5	18,9	-	-	-	-
LOG VIANA	G01: A07	DOMINGOS COSTA INDÚSTRIAS ALIMENTÍCIAS S.A.	1.729,7	-	-	-	-	-
LOG VIANA	G03: A05B, A06	EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELEGRAFOS - ECT	4.860,1	-	-	-	-	-
LOG VIANA	G01: A08	INTERNATIONAL BRANDS BRAZIL IMP DIST COMESTICOS LTDA	1.333,8	25,4	-	-	-	-
LOG VIANA	G01: A06	IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA	1.729,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
LOG VIANA	G02: A03, A04, A05	KABUM COMERCIO ELETRÔNICO S.A.	11.454,4	19,0	19,0	-	-	-
LOG VIANA	G04: A01, A02	MONDELEZ DO BRASIL LTDA	4.839,4	20,8	-	-	-	-
LOG VIANA	G03: A03, A02, A03, A04, A05A	MONDELEZ DO BRASIL LTDA	19.481,1	21,7	21,7	21,7	21,7	-
LOG VIANA	G02: A01	OCEAN - COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA	3.852,7	26,6	-	-	-	-
LOG VIANA	G01: A01	PORT DISTRIBUIDORA DE INFORMATICA E PAPELARIA LTDA	1.355,4	22,3	22,3	22,3	-	-
LOG VIANA	G01: A02	TRES CORAÇÕES ALIMENTOS S/A	1.352,9	19,7	-	-	-	-
LOG VIANA	G02: A02	UNIMARKA DISTRIBUIDORA S/A	3.805,1	-	-	-	-	-

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



- Aluguel – Contratos hipotéticos

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

- Duração do contrato: 60 meses
- Valor de locação: conforme item **7.2.6 Valor de locação**
- Vacância entre contratos: 3 meses
- Carência: 1 mês
- Probabilidade de renovação: 90%
- Crescimento real: 2,00% ao ano
- Área bruta locável: 60.987 m²

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

- b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e manutenção

Durante o período de vacância entre contratos de 3 meses, considerando probabilidade de renovação de 90%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,30/m²/mês
- Manutenção: R\$ 2,50/m²/mês

- Comissão de locação

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

- Comissão de venda

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

- **Fundo de reposição de ativo**

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

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

c) **Valor de saída do investimento**

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

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

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

d) **Taxa de desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 7,75% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS**

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 7,75% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value com Premissas Especiais:
R\$ 218.000.000,00
(Duzentos e dezoito milhões de reais)

7.4.4 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Na tabela abaixo, são apresentados os valores de mercado e respectivos *cap rates* para taxas de desconto variando de 6,25% a 9,25% a.a.:

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)
6,25%	R\$ 241.900.000,00
6,75%	R\$ 233.600.000,00
7,25%	R\$ 225.600.000,00
7,75%	R\$ 218.000.000,00
8,25%	R\$ 210.800.000,00
8,75%	R\$ 203.900.000,00
9,25%	R\$ 197.300.000,00

Na tabela a seguir, constam valores de mercado descontados à taxa de 7,75% a.a., porém variando-se o terminal cap rate entre 6,25% e 8,25% a.a.:

Terminal Cap Rate	Valor do Imóvel (R\$)
6,25%	R\$ 235.700.000,00
7,25%	R\$ 218.000.000,00
8,25%	R\$ 204.700.000,00

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado para locação R\$ 1.240.000,00/mês



Fair value com Premissas Especiais: **R\$**
218.000.000,00

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

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

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

Valor de mercado para locação:
R\$ 1.240.000,00/mês
(Um milhão, duzentos e quarenta mil reais mensais)

Fair Value com Premissas Especiais:
R\$ 218.000.000,00
(Duzentos e dezoito milhões de reais)

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 10 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06627A72FAB4CE...

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
740B23E54DAA435...

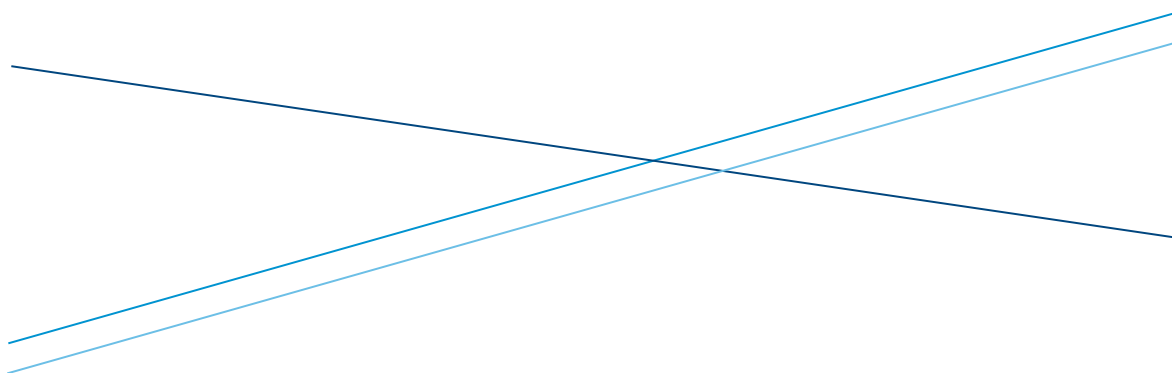
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Diretor





Anexo I

Relatório Fotográfico



Relatório fotográfico realizado em novembro de 2018





Rodovia BR-262, com o imóvel à direita



Rodovia BR-262, com o imóvel à esquerda





Área de estacionamento de carros



Área de manobra e docas do imóvel

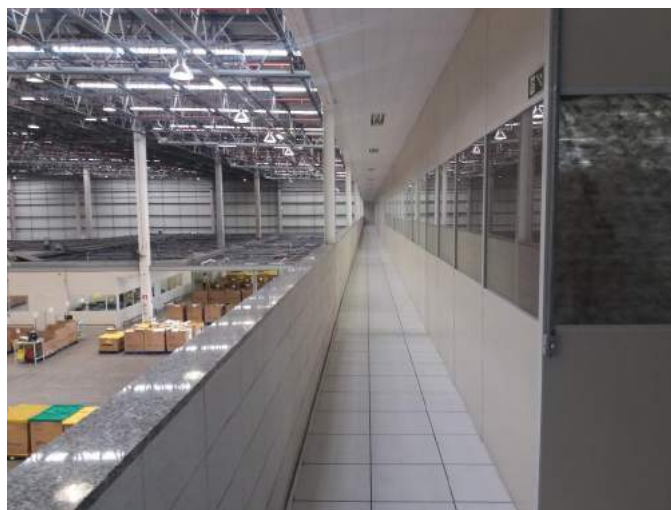


Área das docas



Acesso ao imóvel





Área interna do galpão



Área interna do galpão



Área interna do galpão



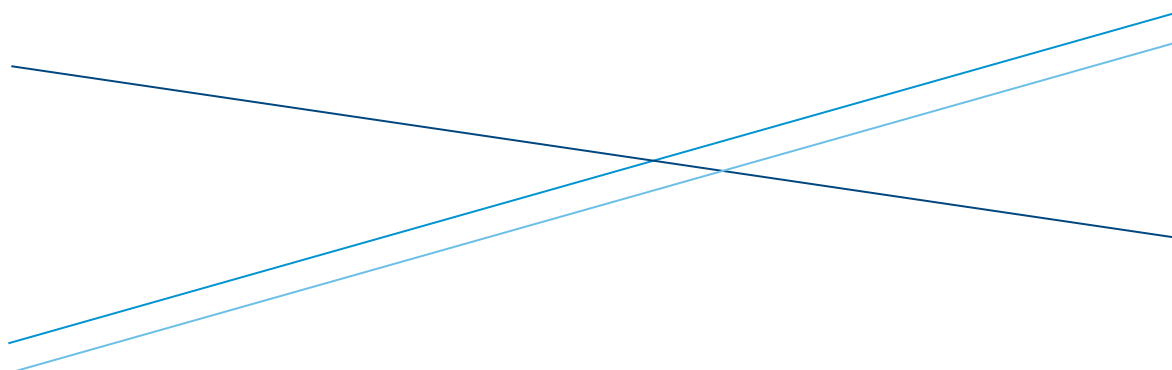
Refeitório





Anexo II

Elementos comparativos



Laudo de avaliação
LOG COMMERCIAL PROPERTIES

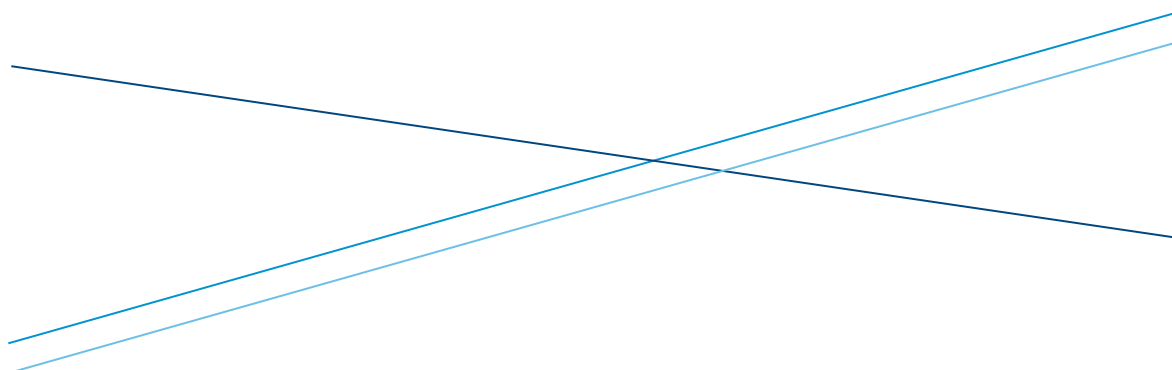


#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Vabr/Unidade	Fonte de Informação
Objeto	Vista	16.785,20 m²	N/A	N/A	4	A	0,200	126,6	R\$ 37,87/m²	N/A
1	Rua Casimiro Rodrigues Siqueira, 38	15.000,00 m²	R\$ 283.150,00	O Bita	1	A	0,296	126,6	R\$ 38,20/m²	Flavio de Souza - (71) 98.333-2255 / 995.77-5549
2	RH-262/300 - Parque Industrial	8.750,00 m²	R\$ 174.380,00	O Bita	1	A	0,296	126,6	R\$ 20,00/m²	Flavio de Souza - (71) 98.333-2255 / 995.77-5549
3	Rua Fundador João da Rocha RN-022	2.663,00 m²	R\$ 49.275,00	O Bita	1	A	0,296	126,6	R\$ 20,00/m²	Som para de Souza - (31) 33.952.000
4	Rodovia Gov. Milton Carneiro, Parque Industrial	32.000,00 m²	R\$ 305.200,00	O Bita	2	A	0,226	0,726	R\$ 9,73/m²	Gustavo de Souza - (71) 30.68-4881
5	Rodovia Gov. Milton Carneiro, próximo da Tevela	32.000,00 m²	R\$ 240.000,00	O Bita	2	A	0,288	126,6	R\$ 20,00/m²	Agência de Souza - (71) 9993-8637



Anexo III

Tratamento por fatores



Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Homogeneização dos valores unitários**

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

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

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final $(\frac{1}{f-n+1})$	Valor Unitário Homogeneizado
1	17,010	1,017	1,315	1,000	0,987	1,319	R\$ 22,44/m ²
2	18,000	0,987	1,229	1,000	0,987	1,203	R\$ 21,65/m ²
3	18,010	0,994	1,049	1,000	0,987	1,030	R\$ 18,55/m ²
4	8,760	1,017	1,279	1,020	0,993	1,009	R\$ 16,72/m ²
5	18,000	0,977	1,279	1,000	0,993	1,249	R\$ 22,48/m ²

Cálculo do valor unitário básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 101,85 /m ²
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 20,37 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 14,26 /m ²
Limite Superior:	R\$ 26,48 /m ²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 101,85 /m ²
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 20,37 /m ²

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Intervalo de confiança**

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos	5
Número de Graus de Liberdade	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão:	2,6
Limite Inferior:	R\$ 18,59 /m ²
Limite Superior:	R\$ 22,15 /m ²

Campo de arbóreo

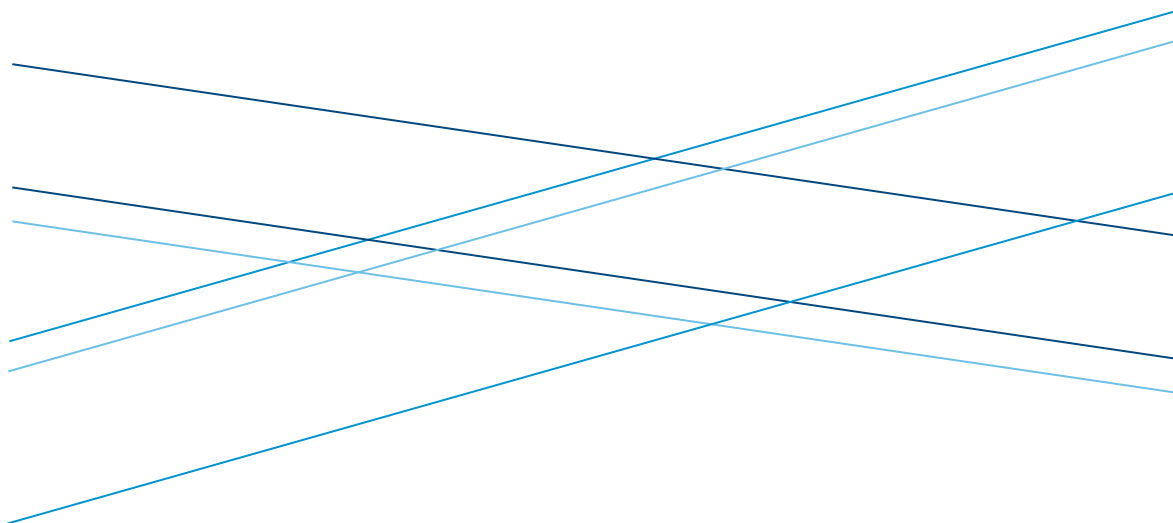
Campo de arbóreo é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não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

CAMPO DE ARBÓREO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 16,72 /m ²
Limite Superior:	R\$ 22,48 /m ²
Campo de Arbóreo - 15% em torno da média	
Limite Inferior:	R\$ 17,31 /m ²
Limite Superior:	R\$ 22,48 /m ²



Anexo IV

Fluxo de caixa



Laudo de avaliação
LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Viana - Operação - Resumo Anualizado

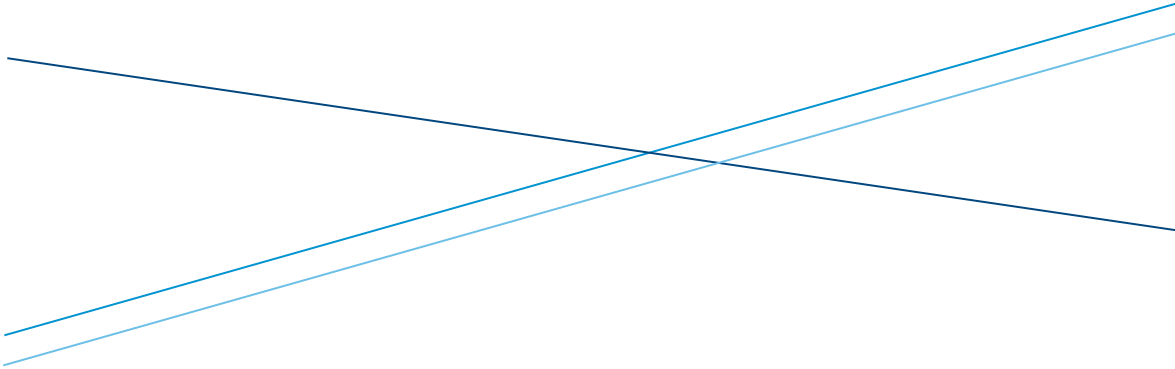


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	14.619.742	14.829.100	15.233.412	15.399.035	15.367.950	15.513.433	16.031.824	16.717.460	16.955.907	17.057.220	17.143.046
Outras Receitas											
Total de Receitas	14.619.742	14.829.100	15.233.412	15.399.035	15.367.950	15.513.433	16.031.824	16.717.460	16.955.907	17.057.220	17.143.046
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	14.619.742	14.829.100	15.233.412	15.399.035	15.367.950	15.513.433	16.031.824	16.717.460	16.955.907	17.057.220	17.143.046
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	506.683	301.008	29.428	0	440.058	599.271	332.337	32.491	0	481.912	
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total	506.683	301.008	29.428	0	440.058	599.271	332.337	32.491	0	481.912	
Perpetuidade											
Valor Residual										238.455.807	
Comissão de Venda										3.546.837	
Valor de Venda Líquido										232.908.970	
Fluxo de Caixa	14.113.059	14.528.092	15.203.984	15.399.035	14.927.892	14.914.162	15.699.487	16.684.969	16.955.907	249.484.278	



Anexo V

Especificação da avaliação

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersecting in the center of the page, creating a stylized 'X' or star-like pattern.

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Grau de fundamentação**Valor de locação – Método comparativo direto**

TABELA 1 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA DETERMINAÇÃO DE VALORES			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	x	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admitido de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admitido de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea					

PONTUAÇÃO**8**

TABELA 2 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Fair Value – Método da capitalização da renda**

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

Para indicadores de viabilidade

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Grau de precisão****Valor de locação – Método comparativo direto**

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior – Intervalo de Confiança:	R\$ 18,59 /m ²
Limite Superior – Intervalo de Confiança:	R\$ 22,15 /m ²
Amplitude:	R\$ 3,56 /m ²
Média:	R\$ 20,27 /m ²
Amplitude/Média:	17%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Não)	Amplitude/Média > 50%

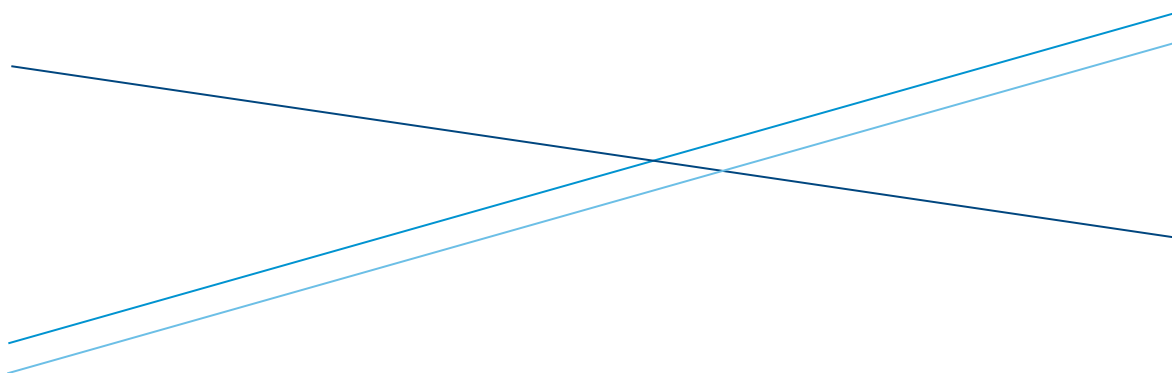
Fair Value – Método da capitalização da renda

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



Anexo VI

Documentos



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



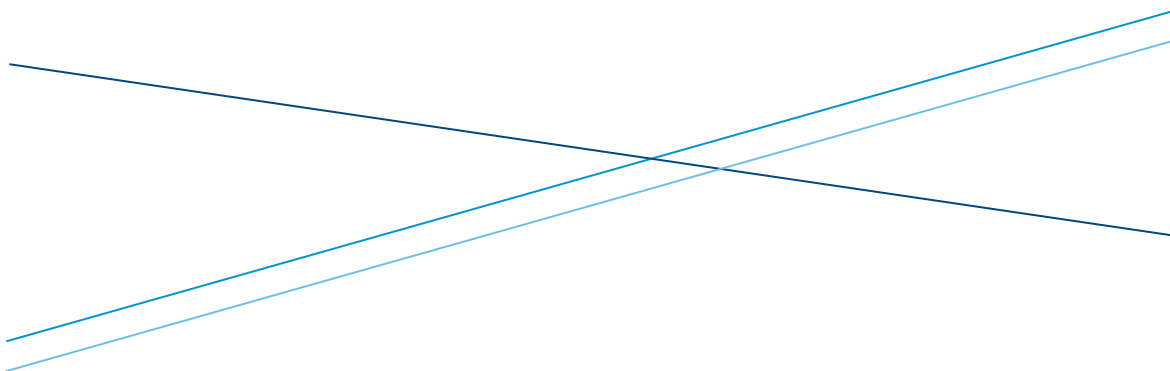
Empreendimento	Terreno - m ²	ABL Total - m ²	ABL Entregue - m ²	ABL a construir - m ²	Vacância - jul/19
LOG Fortaleza	202.519	111.345	107.334	4.011	7,96%
LOG I - Contagem	160.701	58.417	58.417	-	0%
LOG Viana	171.433	60.987	60.987	-	0%
LOG Goiânia ¹	183.360	78.215	67.713	10.502	0%

¹A previsão é terminar a obra de Goiânia em 31/12/2019.



Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





Anexo VIII

Tabelas para avaliação

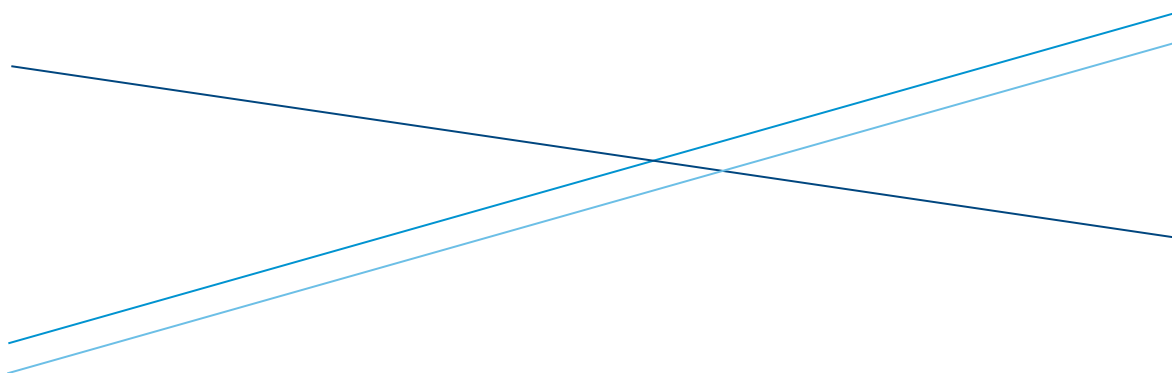




Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos públicos

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

III. Características de ocupação

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

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe média-baixa	0,93
	1,00
	1,13
Classe média	1,25
	1,38
	1,50
Classe média-alta	1,75
	1,80
	2,00

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

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

Tabela 2 – Fatores de topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

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

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Tabela 5 – Vida útil e valor residual**

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Tabela 7 – Fator k

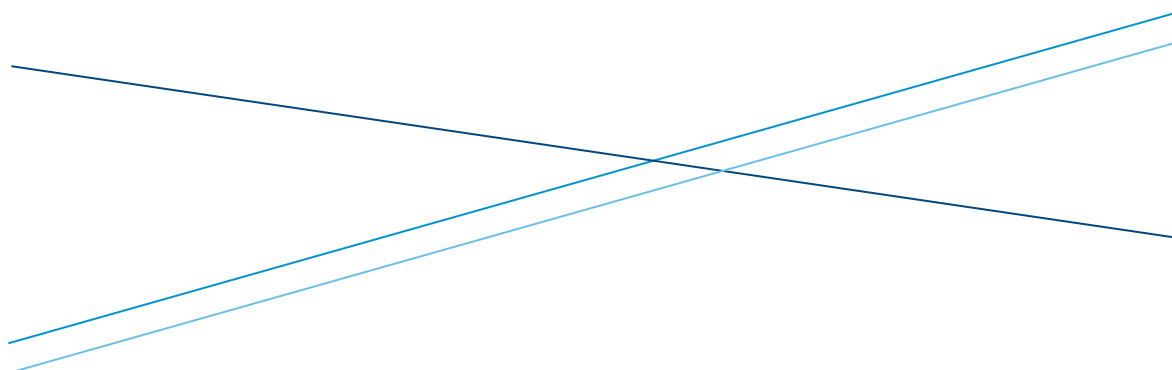
Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%	
0	1,0000	0,9966	0,9746	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6046	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2816	0,1475
3	0,9846	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6548	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7920	0,6466	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5506	0,5386	0,5076	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7863	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7806	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4346	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7766	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7710	0,6303	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7660	0,6272	0,4460	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7610	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7568	0,6199	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3096	0,2196	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3606	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3946	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8086	0,7207	0,5876	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,2218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3795	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3651	0,3592	0,3137	0,3016	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2045	0,1449	0,0758
28	0,8206	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1386	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1763	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2536	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1665	0,1203	0,0629
32	0,7886	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1516	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5046	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7376	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3465	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6616	0,5897	0,4810	0,3443	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7016	0,6996	0,6841	0,6450	0,5746	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6566	0,6192	0,5516	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0360	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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



Anexo IX

Declaração



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Viana – ES

A Colliers International do Brasil ("Colliers") declara que:

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



ANEXO VII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CONTAGEM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de imóvel logístico



Laudo de avaliação

Nº 7.939/19

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES / LOGCP INTER FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão

Contagem – MG

Setembro, 2019

10 de outubro de 2019

LOG COMMERCIAL PROPERTIES

Accelerating
GROWTH

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Endereço: Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão – Contagem – MG

De acordo com a proposta nº 6.849/2019, assinada na data de 05 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 07 de novembro de 2018, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value*.

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

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06627A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Diretor

Accelerating

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	2
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	7
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	11
7.2.1 METODOLOGIA.....	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES	11
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	15
7.3 FAIR VALUE	16
7.4 METODOLOGIA.....	16
7.4.1 PREMISSAS.....	16
7.4.2 FAIR VALUE.....	18
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	20
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	21

ANEXOS

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

Accelerating

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****1. SUMÁRIO EXECUTIVO****IMÓVEL LOGÍSTICO EM CONTAGEM – MG**

Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
Fundo de Investimento Imobiliário:	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, para estruturação de fundo de investimento imobiliário.
Data de referência:	Setembro de 2019
Data da vistoria:	A última vistoria realizada pela Colliers foi em 07 de novembro de 2018. Conforme combinado com o cliente e para atendimento de suas necessidades, não foi realizada nova vistoria até a data desta avaliação, sendo considerado que as condições do imóvel permaneceram inalteradas.
Endereço:	Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão
Município:	Contagem – MG
Área de terreno:	160.701,00 m² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Área de construção:	58.418,00 m² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 1.260.000,00/mês (Um milhão, duzentos e sessenta mil reais mensais)
<i>Fair value</i> com premissas especiais:	R\$ 215.200.000,00 (Duzentos e quinze milhões e duzentos mil de reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau II <i>Fair value</i> : Grau II
Grau de precisão obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



De acordo com a proposta nº 6.849/2019, assinada na data de 05 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Simão Antônio, nº 149 – Cincão – Contagem – MG, para a data-base de setembro de 2019 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES, doravante chamada "Cliente".

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

A última vistoria realizada pela Colliers foi em 07 de novembro de 2018. Conforme combinado com o cliente e para atendimento de suas necessidades, não foi realizada nova vistoria até a data desta avaliação, sendo considerado que as condições do imóvel permaneceram inalteradas.

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

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

Valor de mercado para locação

*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*¹

Fair value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes."*²

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

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

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

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

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



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2019;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

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

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

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

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

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

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



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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES

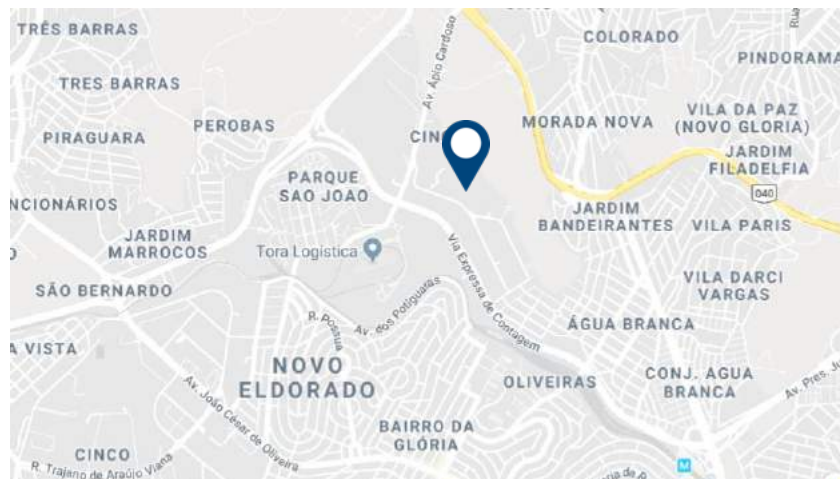


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

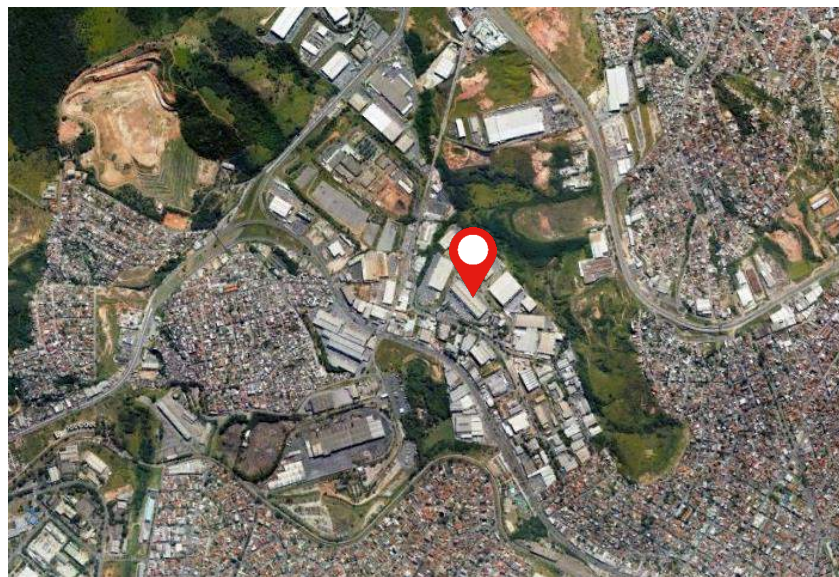


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

colliers.com.br

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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



5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Abaixo do nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	160.701,00 m² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
Acesso:	Rua Simão Antônio
Topografia:	Em platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu exterior e interior
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Idade considerada:	8 anos
Estado de conservação:	Entre novo e regular (B)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

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

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

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

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

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

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

7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de transposição

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

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

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

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

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliado

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Coefficiente de grandeza de área**

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

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

ou,

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

Fator padrão construtivo (F Padrão)

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

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

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

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

Onde:

F_{pc}: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

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

Fator de depreciação (F Depreciação)

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

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

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

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

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

Onde:

Fdep: Fator depreciação

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA**

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área construída:	1.300,00 m ²
Índice de local:	208,80
Padrão da construção:	1,326
Estado de conservação:	B
Idade considerada (anos):	8
Vida útil referencial (anos):	80
Fator de depreciação:	0,200
Cota-parte de construção:	25%
Cota-parte de terreno:	75%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

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

Valor unitário básico de locação: R\$ 21,65/m²/mês

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

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

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

Valor de mercado para locação: R\$ 21,65/m²/mês x 58.417,00 m²

Valor de mercado para locação: R\$ 1.264.728,05/mês

Em números redondos:

Valor de mercado para locação:
R\$ 1.260.000,00/mês
(Um milhão, duzentos e sessenta mil reais mensais)

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS****7.4 METODOLOGIA**

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

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

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

7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

7.4.2 PREMISSAS GERAIS**a) Receitas operacionais projetadas**

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

- Aluguel – Contratos vigentes**

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

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Locatário	Área Locada (m²)	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês
DIRECIONAL	8.669,72	22,26	22,26	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPREENHIMENTOS PAGUE MENOS S/A	11.996,20	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35
FUNDAÇÃO CENTRO DE HEMATOLOGIA E HEMOTERAPIA DE MINAS GERAIS	3.541,97	22,82	22,82	-	-	-	-	-	-	-	-
ITAMBE ALIMENTOS S/A	3.561,63	25,64	25,64	25,64	-	-	-	-	-	-	-
KLEY HERTZ DISTRIBUIDORA LTDA	1.516,27	27,58	27,58	-	-	-	-	-	-	-	-
MELITTA DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA	1.516,27	16,54	16,54	-	-	-	-	-	-	-	-
PEPSICO DO BRASIL LTDA	4.737,89	21,51	21,51	21,51	-	-	-	-	-	-	-
PEPSICO DO BRASIL LTDA	6.315,74	21,51	21,51	21,51	-	-	-	-	-	-	-
SECRETARIA DO ESTADO DE SAÚDE DE MINAS GERAIS	12.996,51	22,82	22,82	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDOCK'S ASSESSORIA E LOGÍSTICA DE MATERIAIS LTDA.	3.565,13	10,00	15,00	15,00	15,00	-	-	-	-	-	-

- Aluguel – Contratos hipotéticos**

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

- Duração do contrato: 60 meses
- Valor de locação: conforme item **7.2.6 Valor de locação**
- Vacância entre contratos: 2 meses
- Carência: 1 mês
- Probabilidade de renovação: 90%
- Crescimento real: 1,75% ao ano
- Área bruta locável: 58.417 m²

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

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- **IPTU e manutenção**

Durante o período de vacância entre contratos de 1 mês, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,75/m²/mês
- Manutenção: R\$ 3,20/m²/mês

- **Comissão de locação**

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

- **Comissão de venda**

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

- **Fundo de reposição de ativo**

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

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

c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos –acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 7,75% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos –acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 7,75% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value com Premissas Especiais:
R\$ 215.200.000,00
(Duzentos e quinze milhões e duzentos mil de reais)

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****7.4.4 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE**

Na tabela abaixo, são apresentados os valores de mercado e respectivos *cap rates* para taxas de desconto variando de 6,25% a 9,25% a.a.:

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)
6,25%	R\$ 239.100.000,00
6,75%	R\$ 230.700.000,00
7,25%	R\$ 222.800.000,00
7,75%	R\$ 215.200.000,00
8,25%	R\$ 208.000.000,00
8,75%	R\$ 201.100.000,00
9,25%	R\$ 194.500.000,00

Na tabela a seguir, constam valores de mercado descontados à taxa de 7,75% a.a., porém variando-se o terminal cap rate entre 6,25% e 8,25% a.a.:

Terminal <i>Cap Rate</i>	Valor do Imóvel (R\$)
6,25%	R\$ 233.100.000,00
7,25%	R\$ 215.200.000,00
8,25%	R\$ 201.700.000,00



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de mercado para locação: R\$
1.270.000,00/mês**

**Fair value com Premissas Especiais: R\$
215.200.000,00**

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

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

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

**Valor de mercado para locação:
R\$ 1.260.000,00/mês
(Um milhão, duzentos e sessenta mil reais mensais)**

**Fair Value com Premissas Especiais:
R\$ 215.200.000,00
(Duzentos e quinze milhões e duzentos mil de reais)**

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 10 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



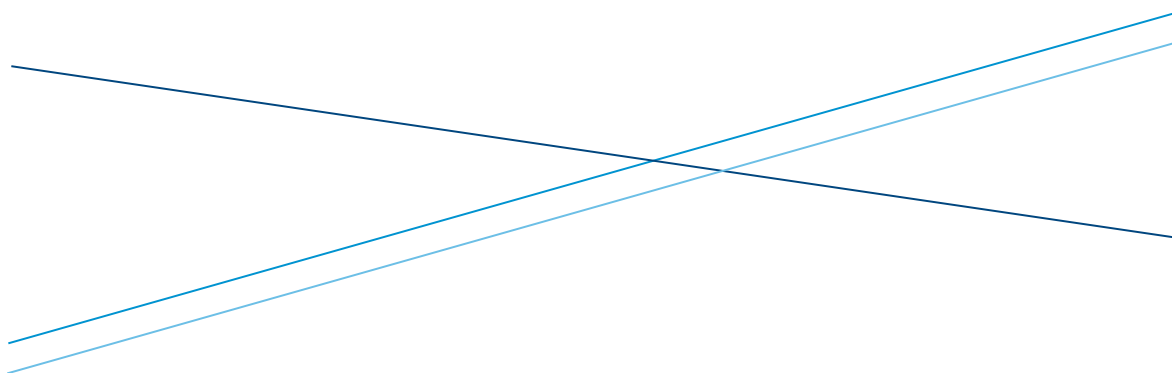
DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Diretor





Anexo I

Relatório Fotográfico



Relatório fotográfico realizado em novembro de 2018





Via de acesso



Acesso ao imóvel





Área de estacionamento de caminhões



Área de estacionamento de caminhões





Área de manobra



Área de manobra e docas





Área de circulação



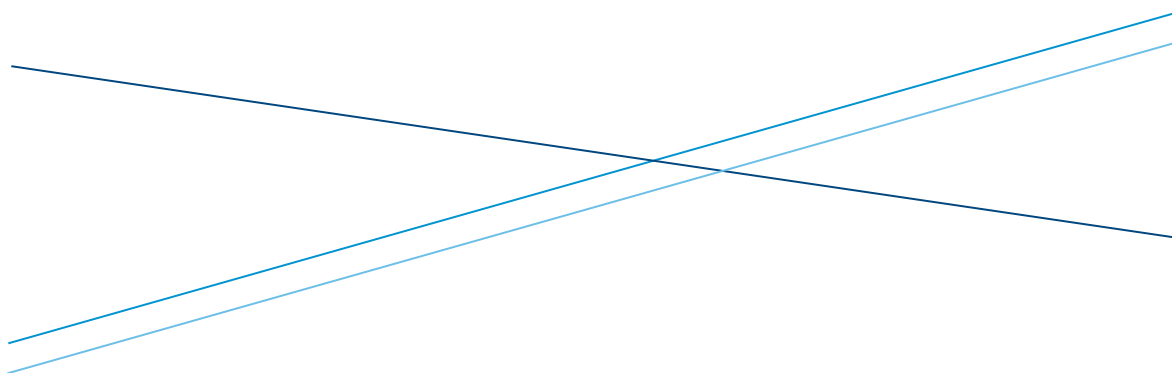
Área de galpão e marquise





Anexo II

Elementos comparativos



Laudo de avaliação
LOG COMMERCIAL PROPERTIES

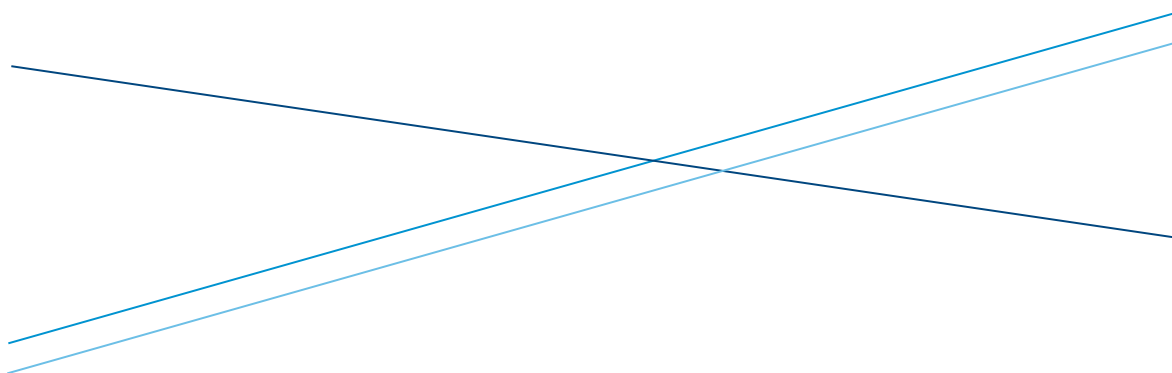


#	Endereço	Área construída	Área não operetizada	Preço	Obra/ Transação concluída	Ride	Estado de conservação	Fator de depreciação	Pedido construído	Vabr unitário	Fonte de informação
1	Via Venâncio-Joaquim, Colômbia, 110 - C-Im para Venda	17.332,20 m²	15.552,20 m²	R\$ 312.000,00	Obrata	4	B	0,976	1,256	R\$ 12,56/m²	Amorim Costa de Melo - (01) 9.8974.49344
2	Rua H. Basso, 210 - Chácara Boa Vista	31.622,20 m²	29.552,20 m²	R\$ 331.500,00	Obrata	15	C	0,992	0,972	R\$ 30,64/m²	Silva X. Erenes de Ovela - (01) 32.47.20.00
3	Avenida Apia Cardoso, 200 - C-Indú	34.320,67 m²	34.320,67 m²	R\$ 272.000,00	Obrata	9	B	0,949	1,256	R\$ 12,89/m²	Ponto da Serra Construtora - (03) 358-52.228
4	Rua das Pombas, 87 - C-Indú	23.553,20 m²	8.843,20 m²	R\$ 359.500,00	Obrata	15	C	0,932	0,972	R\$ 12,89/m²	Sem para Bravata - (03) 329-28.60
5	R. Tom. Dabim, 400	2.593,00 m²	2.593,00 m²	R\$ 48.000,00	Obrata	3	B	0,981	0,972	R\$ 19,68/m²	Sem para Bravata - (03) 329-28.60
6	Avenida W. de Almeida e Silva, 3	20.000,00 m²	2.850,00 m²	R\$ 55.000,00	Obrata	8	B	0,954	1,256	R\$ 2,00/m²	Silva X. Erenes de Ovela - (01) 32.47.20.00
7	Avenida W. de Almeida e Silva, 1.651	15.865,20 m²	15.865,20 m²	R\$ 238.500,00	Obrata	8	B	0,954	1,256	R\$ 2,00/m²	Sem para Bravata - (03) 329-28.60
8	Avenida O. de Almeida e Silva, 1030	5.270,20 m²	5.270,20 m²	R\$ 100.300,00	Obrata	9	C	0,932	1,256	R\$ 30,70/m²	P. de Bravata - (07) 99.133-2235



Anexo III

Tratamento por fatores



Lauda de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Homogeneização dos valores unitários**

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

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

Comparativo	Preço unitário	Fator de transposição	Fator área	Fator padrão construtivo	Fator de depreciação	Fator final (Cf - n + 1)	Valor unitário homogeneizado
1	16,620	1,000	1,368	1,000	0,986	1,354	R\$ 22,50/m ²
2	14,150	1,004	1,407	1,219	1,041	1,671	R\$ 23,64/m ²
3	16,440	1,024	1,350	1,000	1,003	1,377	R\$ 22,22/m ²
4	15,210	0,996	1,273	1,219	1,041	1,529	R\$ 23,26/m ²
5	16,300	1,000	1,085	1,219	0,983	1,287	R\$ 20,98/m ²
6	17,000	1,000	1,301	1,000	1,000	1,301	R\$ 18,72/m ²
7	17,000	1,000	1,368	1,000	1,000	1,368	R\$ 23,26/m ²
8	15,300	1,000	1,204	1,000	1,014	1,218	R\$ 18,64/m ²

Cálculo do valor unitário básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos valores unitários:	R\$ 173,22 /m ²
Total de comparativos:	8
Média aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 21,65 /m ²
Intervalo de saneamento da amostra	
Limite inferior:	R\$ 15,16 /m ²
Limite superior:	R\$ 28,15 /m ²
Média saneada	
Soma dos valores unitários:	R\$ 173,22 /m ²
Total de comparativos:	8
Média aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 21,65 /m ²

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Intervalo de confiança**

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de comparativos:	8
Número de graus de liberdade:	7
Tabela t (tc de Student):	1,415
Desvio-padrão:	2,01
Limite inferior:	R\$ 20,65 /m ²
Limite superior:	R\$ 22,66 /m ²

Campo de arbório

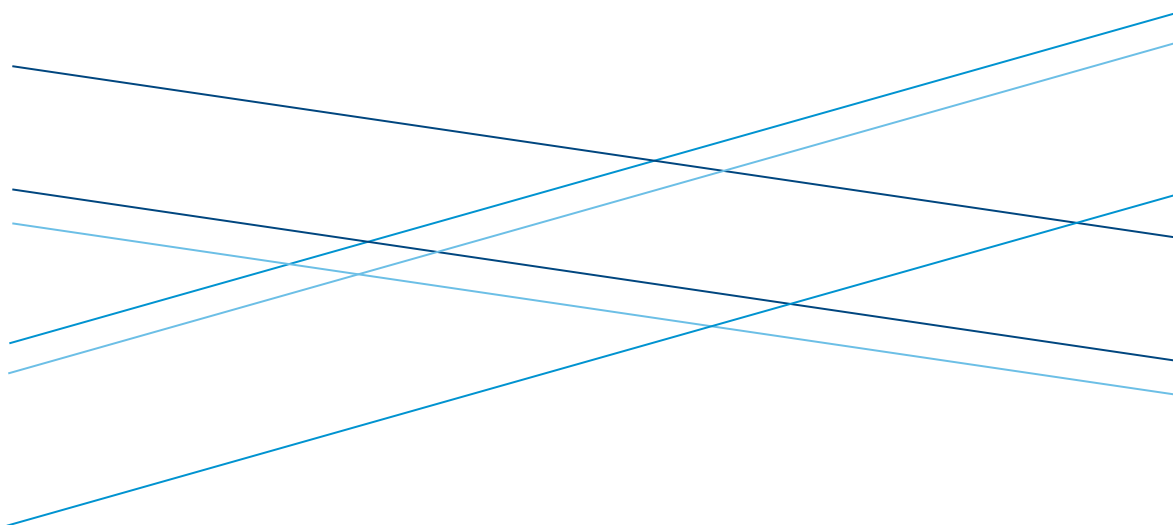
Campo de arbório é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não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

CAMPO DE ARBÓRIO	
Intervalo efetivo	
Limite inferior:	R\$ 18,64 /m ²
Limite superior:	R\$ 23,64 /m ²
Campo de arbório - 15% em torno da média	
Limite inferior:	R\$ 18,64 /m ²
Limite superior:	R\$ 23,64 /m ²



Anexo IV

Fluxo de caixa



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Contagem I - Operação - Resumo Atualizado

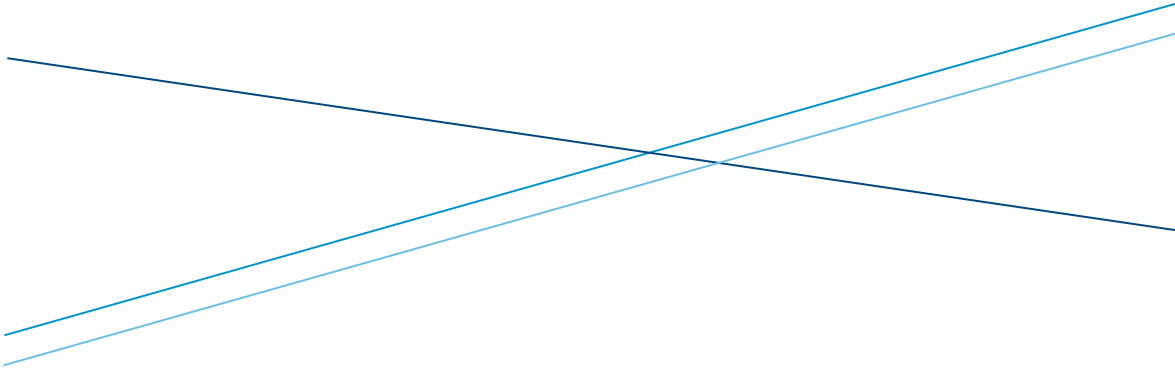


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	14.188.488	13.886.134	14.392.663	14.792.835	15.144.349	14.955.157	15.068.752	15.702.606	16.145.855	17.365.513
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	14.188.488	13.886.134	14.392.663	14.792.835	15.144.349	14.955.157	15.068.752	15.702.606	16.145.855	17.365.513
Despesas de Operação										
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	14.188.488	13.886.134	14.392.663	14.792.835	15.144.349	14.955.157	15.068.752	15.702.606	16.145.855	17.365.513
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	399.239	558.018	81.617	0	0	435.417	608.584	89.013	304.761	0
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	399.239	558.018	81.617	0	0	435.417	608.584	89.013	304.761	0
Perpetuidade										
Valor Residual										239.524.317
Comissão de Venda										3.592.865
Valor de Venda Líquido										235.931.452
Fluxo de Caixa	13.789.249	13.328.116	14.311.046	14.792.835	15.144.349	14.519.740	14.460.168	15.613.593	15.841.094	253.296.965



Anexo V

Especificação da avaliação

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersecting in the center of the page.

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Grau de fundamentação**Valor de locação – Método comparativo direto**

TABELA 1 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA DETERMINAÇÃO DE VALORES			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	x	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admitível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admitível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea					

PONTUAÇÃO**8**

TABELA 2 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Fair Value – Método da capitalização da renda**

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

Para indicadores de viabilidade

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Grau de precisão****Valor de locação – Método comparativo direto**

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior – Intervalo de Confiança:	R\$ 20,65 /m ²
Limite Superior – Intervalo de Confiança:	R\$ 22,66 /m ²
Amplitude:	R\$ 2,01 /m ²
Média:	R\$ 21,65 /m ²
Amplitude/Média:	9%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Não)	Amplitude/Média > 50%

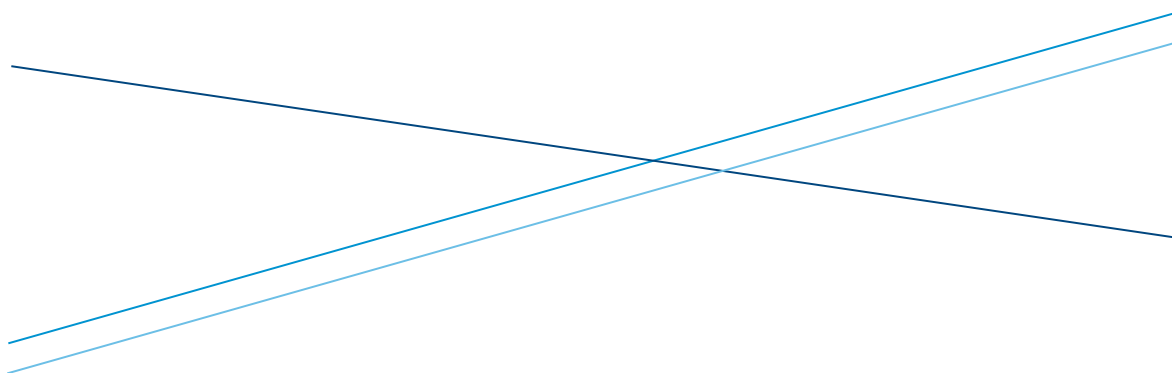
Fair Value – Método da capitalização da renda

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



Anexo VI

Documentos



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



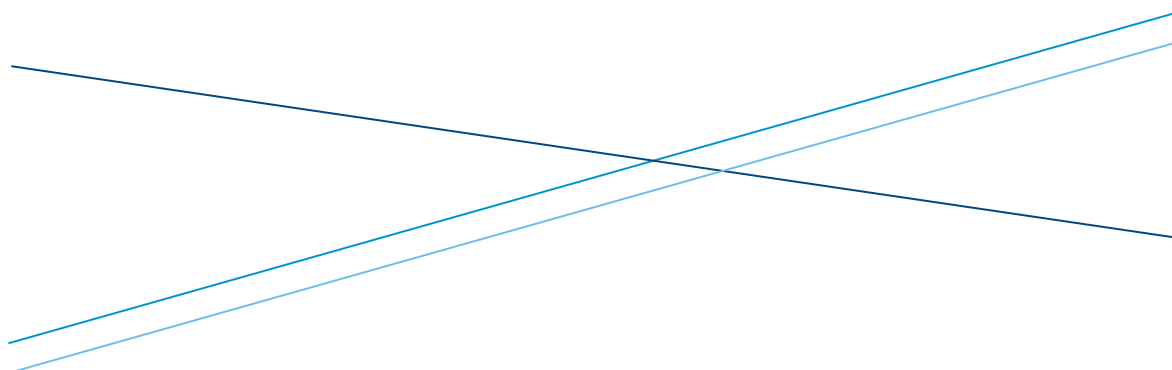
Empreendimento	Terreno - m ²	ABL Total - m ²	ABL Entregue - m ²	ABL a construir - m ²	Vacância - jul/19
LOG Fortaleza	202.519	111.345	107.334	4.011	7,96%
LOG I - Contagem	160.701	58.417	58.417	-	0%
LOG Viana	171.433	60.987	60.987	-	0%
LOG Goiânia ¹	183.360	78.215	67.713	10.502	0%

¹A previsão é terminar a obra de Goiânia em 31/12/2019.



Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





Anexo VIII

Tabelas para avaliação

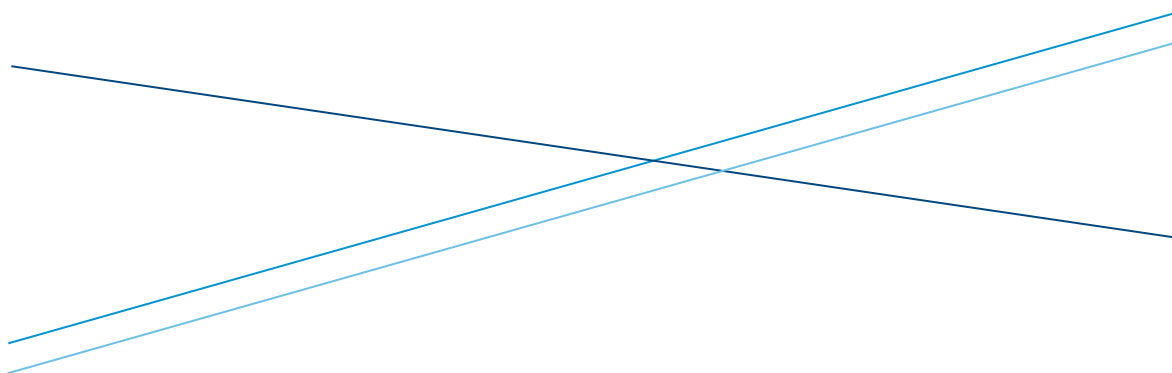




Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos públicos

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

III. Características de ocupação

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

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe média-baixa	0,93
	1,00
	1,13
Classe média	1,25
	1,38
	1,50
Classe média-alta	1,75
	1,80
	2,00

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

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

Tabela 2 – Fatores de topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

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

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Tabela 5 – Vida útil e valor residual**

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Tabela 7 – Fator k

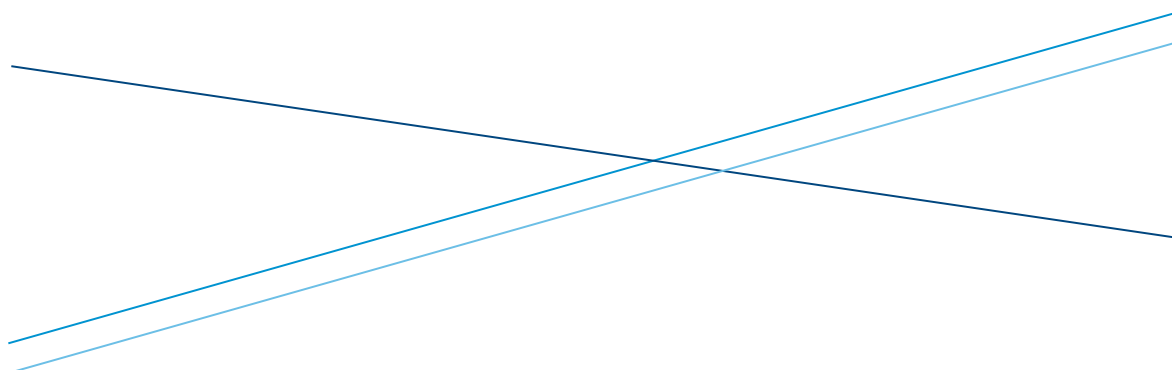
Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%	
0	1,0000	0,9966	0,9746	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6046	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2816	0,1475
3	0,9846	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6548	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7920	0,6466	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5506	0,5386	0,5076	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7863	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7806	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4346	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7766	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7710	0,6303	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7660	0,6272	0,4460	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7610	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7568	0,6199	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3096	0,2196	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3606	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3946	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8086	0,7207	0,5876	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,2218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3795	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3651	0,3592	0,3137	0,3016	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2045	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1386	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1763	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2536	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1665	0,1203	0,0629
32	0,7886	0,7861	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1516	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5046	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7376	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3465	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6616	0,5897	0,4810	0,3443	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1166	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7016	0,6996	0,6841	0,6450	0,5746	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6566	0,6192	0,5516	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0446	0,0444	0,0434	0,0409	0,0360	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0296	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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



Anexo IX

Declaração



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

A Colliers International do Brasil ("Colliers") declara que:

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO GOIÂNIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de imóvel logístico



Laudo de avaliação

Nº 7.941/19

Preparado para: LOG COMMERCIAL PROPERTIES / LOGCP INTER FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Rodovia BR-153, km 5,5 - Goiânia – GO

Setembro, 2019

Accelerating
GROWTH

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



10 de outubro de 2019

LOG COMMERCIAL PROPERTIES LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Goiânia – GO

Endereço: Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO

De acordo com a proposta nº 6.849/2019, assinada na data de 05 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 30 de outubro de 2018, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value*.

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

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Diretor

Accelerating
GROWTH

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	2
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	9
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	11
7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	11
7.2.1 METODOLOGIA.....	11
7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS	11
7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES	11
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	15
7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO	15
7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	15
7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS.....	16
7.4 METODOLOGIA.....	16
7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS.....	16
7.4.2 PREMISSAS GERAIS	16
7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS.....	19
7.4.4 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	20
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	20
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	22

ANEXOS

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

Accelerating

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL LOGÍSTICO EM GOIÂNIA – GO	
Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES
Fundo de Investimento Imobiliário:	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, para estruturação de fundo de investimento imobiliário.
Data de referência:	Setembro de 2019
Data da vistoria:	A última vistoria realizada pela Colliers foi em 30 de outubro de 2018. Conforme combinado com o cliente e para atendimento de suas necessidades, não foi realizada nova vistoria até a data desta avaliação, sendo considerado que as condições do imóvel permaneceram inalteradas.
Endereço:	Rodovia BR-153, km 5,5
Município:	Goiânia – GO
Área de terreno:	183.360,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Área de construção:	78.213,40 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 1.270.000,00/mês (Um milhão, duzentos e setenta mil reais mensais)
<i>Fair value com premissas especiais:</i>	R\$ 223.000.000,00 (Duzentos e vinte e três milhões de reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau II <i>Fair value</i> : Grau II
Grau de precisão obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.849/2019, assinada na data de 05 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO, para a data-base de setembro de 2019 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES, doravante chamada “Cliente”.

A *Colliers* entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para locação e do *fair value* do referido imóvel localizado em Goiânia – GO, para estruturação do fundo de investimento imobiliário LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela *Colliers*, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados

A última vistoria realizada pela *Colliers* foi em 30 de outubro de 2018. Conforme combinado com a Cliente e para atendimento de suas necessidades, não foi realizada nova vistoria até a data desta avaliação, sendo considerado que as condições do imóvel permaneceram inalteradas.

Até a data desta avaliação, não estavam concluídas as obras de expansão do empreendimento com área de 10.502m², contudo, conforme acordado com o cliente, para atendimento da finalidade específica deste documento, foi considerada como uma premissa especial que as obras de expansão prontas estivessem, e que custos decorrentes de sua vacância se iniciam a partir de janeiro de 2020.

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

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

Valor de mercado para locação

*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*¹

Fair value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes."*²

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

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

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

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

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



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de julho de 2019;
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

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

Documento	Área de terreno	Frete principal	Área construída
Resumo dos ativos	183.360,00 m ²		78.215,00 m ²
<i>Rent Roll</i>			78.213,40 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 183.360,00 m², conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 78.213,40 m², conforme *rent roll*

Nota: Até a data desta avaliação, não estavam concluídas as obras de expansão do empreendimento com área de 10.502m², contudo, conforme acordado com o cliente, para atendimento da finalidade específica deste documento, foi considerada como uma premissa especial que as obras de expansão prontas estivessem, e que custos decorrentes de sua vacância se iniciam a partir de janeiro de 2020.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR-153, km 5,5
Cidade – Estado:	Goiânia – GO
Densidade de ocupação:	Baixa
Padrão econômico:	Médio
Categoria de uso predominante:	Industrial e logístico
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial e logístico
Acessibilidade:	Boa



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

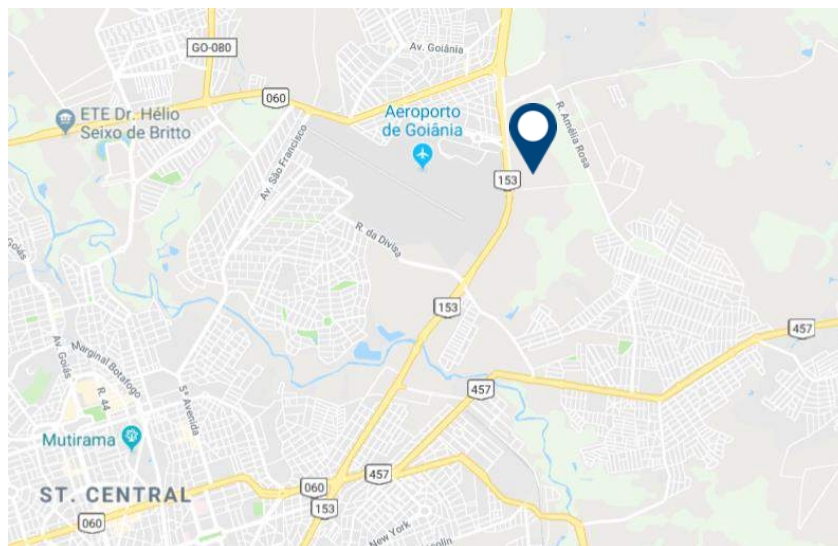


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



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



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da região:	Heterogênea
Ocupação industrial:	Expressiva
Ocupação comercial:	Inexpressiva
Ocupação residencial:	Expressiva
Distância do centro:	Aproximadamente 10,00 km
Melhoramentos públicos:	Existente: rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone
Transporte público:	Linhas de ônibus na Rua dos Guatambús, em frente ao imóvel
Principais vias de acesso:	Rodovia Transbrasiliana e Rua dos Guatambús
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Indústrias de médio e grande porte, centros de distribuição e comércios de âmbito local
Pontos de destaque:	Aeroporto Internacional de Goiânia e CEASA – Goiânia



5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	No nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	160.701,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
Acesso:	Rodovia BR-153
Topografia:	Em platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu interior
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Idade considerada:	6 anos
Estado de conservação:	Entre novo e regular (B)



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

PONTOS FORTES	DESAFIOS
- Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial; - Boa localização, inserido na Rodovia BR-153 ao lado do aeroporto ;	- Trânsito intenso, principalmente nos horários de pico;
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
- Pouca incidência de produtos semelhantes na região, diminuindo a concorrência;	- Existência de grandes áreas sem ocupação definida, o que aliado ao potencial logístico da cidade, pode indicar uma futura concorrência.

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

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Baixa
Prazo de absorção para locação:	1 mês
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixa
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

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

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

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

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

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

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

7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Fator de fonte**

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

Fator de transposição

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

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

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

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

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliado

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Coeficiente de grandeza de área**

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

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

ou,

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

Fator padrão construtivo (F Padrão)

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

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

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

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

Onde:

F_{pc}: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

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

Fator de depreciação (F Depreciação)

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

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

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

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

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

Onde:

Fdep: Fator depreciação

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA**

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área construída:	1.300,00 m ²
Índice de local:	249,75
Padrão da construção:	1,326
Estado de conservação:	B
Idade considerada (anos):	6
Vida útil referencial (anos):	80
Fator de depreciação:	0,200
Cota-parte de construção:	25%
Cota-parte de terreno:	75%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

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

Valor unitário básico de locação: R\$ 16,30/m²/mês

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

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

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

Valor de mercado para locação: R\$ 16,30/m²/mês x 78.215,00 m²

Valor de mercado para locação: R\$ 1.274.904,50/mês

Em números redondos:

**Valor de mercado para locação:
R\$ 1.270.000,00/mês
(Um milhão, duzentos e setenta mil reais mensais)**



7.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

7.4 METODOLOGIA

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

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

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

7.4.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Até a data desta avaliação, não estavam concluídas as obras de expansão do empreendimento com área de 10.502m², contudo, conforme acordado com o cliente, para atendimento da finalidade específica deste documento, foi considerada como premissa especial que as obras de expansão prontas estivessem, e que custos decorrentes de sua vacância se iniciam a partir de janeiro de 2020.

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para Setembro de 2019.

7.4.2 PREMISSAS GERAIS

a) Receitas operacionais projetadas

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



• Aluguel – Contratos vigentes

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

		2019	2020	2021	2022	2023
Locatário	Área Locada (m²)	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês	R\$/m²/mês
ANDREANI LOGÍSTICA LTDA	1.422,0	19,0	19,0	19,0	-	-
ATLAS LOGÍSTICA LTDA	8.315,0	16,5	16,5	16,5	-	-
BULIATTE TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA	1.434,0	17,1	-	-	-	-
CONQUISTA COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA	1.418,0	19,9	-	-	-	-
EBEG COMÉRCIO DE EMBALAGENS E DESCARTÁVEIS EIRELI	1.488,0	18,1	18,1	18,1	18,1	-
ETC DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA (LÍNEA)	2.782,0	14,0	14,8	15,0	-	-
ETC DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA (LÍNEA)	1.383,0	14,0	14,8	15,0	-	-
EMPRESA DE TRANSPORTES ATLAS LTDA	5.984,0	14,4	14,4	14,4	14,4	14,4
EXPRESSO MINAS FRIOS LTDA	1.383,0	16,4	17,4	-	-	-
GOIAS MP PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA	2.290,0	16,9	17,1	17,1	17,1	-
HEOLOG TRANSPORTES	2.738,0	14,2	14,4	-	-	-
JR EXPRESS TRANSPORTES E LOGÍSTICA EIRELI	2.836,0	19,3	19,3	19,3	-	-
MARTINS URUGUAI DISTRIBUIÇÃO LTDA	9.777,0	15,0	15,0	15,0	15,0	-
MDO DISTRIBUIÇÃO E SERVIÇOS LTDA	1.504,0	15,5	-	-	-	-
MEDLOG PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOGÍSTICA S/A	2.265,0	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6
MODERN TRANSPORTE AÉREO DE CARGA S/A	1.418,0	14,5	14,5	-	-	-
NOSSA MARCA DISTRIBUIDORA EIRELI - ME	2.782,0	17,3	17,3	17,3	-	-
NOVA CASA DISTRIBUIDORA DE MATERIAS PARA CONSTRUÇÃO S/A	6.563,0	15,5	15,5	15,5	-	-
NOVAFARMA INDUSTRIA FARMACÉUTICA LTDA	2.767,0	19,9	20,3	20,4	-	-
REGIA COMERCIO DE INFORMATICA LTDA	1.434,0	18,6	-	-	-	-
SUZANO PAPEL E CELULOSE S/A	1.446,0	14,7	14,7	14,7	-	-
TRANS KOTHE TRANSPORTES RODOVIÁRIOS S/A	1.418,0	15,8	15,8	-	-	-
UNIDOCK S ASSESSORIA E LOGÍSTICA DE MATERIAS LTDA	2.864,0	13,0	13,0	13,0	-	-
DHL	1.348,7	-	15,0	15,0	15,0	15,0
MERCADO LIVRE	2.718,4	-	16,0	16,0	16,0	16,0
-	6.435,2	-	-	-	-	-

• Aluguel – Contratos hipotéticos

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

- Duração do contrato: 60 meses
- Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- Vacância entre contratos: 1 mês
- Carência: 1 mês
- Probabilidade de renovação: 95%
- Crescimento real: 2,00% ao ano
- Área bruta locável: 78.213 m²

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

Nota2: Até a data desta avaliação, não estavam concluídas as obras de expansão do empreendimento com área de 10.502m², contudo, conforme acordado com o cliente, para atendimento da finalidade específica deste documento, foi considerada como uma premissa especial que as obras de expansão prontas estivessem, e que custos decorrentes de sua vacância se iniciam a partir de janeiro de 2020.

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****b) Despesas operacionais projetadas**

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- **IPTU e condomínio**

Durante o período de vacância entre contratos de 1 mês, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,25/m²/mês
- Condomínio: R\$ 2,60/m²/mês

- **Comissão de locação**

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

- **Comissão de venda**

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

- **Fundo de reposição de ativo**

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

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

c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

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

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

d) Taxa de desconto

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 7,75% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

7.4.3 FAIR VALUE COM PREMISSAS ESPECIAIS

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 7,75% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

***Fair Value* com Premissas Especiais:**
R\$ 223.000.000,00
(Duzentos e vinte e três milhões de reais)

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****7.4.4 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE**

Na tabela abaixo, são apresentados os valores de mercado e respectivos *cap rates* para taxas de desconto variando de 6,25% a 9,25% a.a.:

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)
6,25%	R\$ 247.700.000,00
6,75%	R\$ 239.100.000,00
7,25%	R\$ 230.900.000,00
7,75%	R\$ 223.000.000,00
8,25%	R\$ 215.500.000,00
8,75%	R\$ 208.400.000,00
9,25%	R\$ 201.500.000,00

Na tabela a seguir, constam valores de mercado descontados à taxa de 7,75% a.a., porém variando-se o terminal cap rate entre 6,25% e 8,25% a.a.:

Terminal Cap Rate	Valor do Imóvel (R\$)
6,25%	R\$ 241.500.000,00
7,25%	R\$ 223.000.000,00
8,25%	R\$ 209.100.000,00

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado para locação R\$ 1.270.000,00/mês

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



***Fair value com Premissas Especiais:* R\$
223.000.000,00**

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

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

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

**Valor de mercado para locação:
R\$ 1.270.000,00/mês
(Um milhão, duzentos e setenta mil reais mensais)**

***Fair Value com Premissas Especiais:*
R\$ 223.000.000,00
(Duzentos e vinte e três milhões de reais)**

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 10 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06627A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



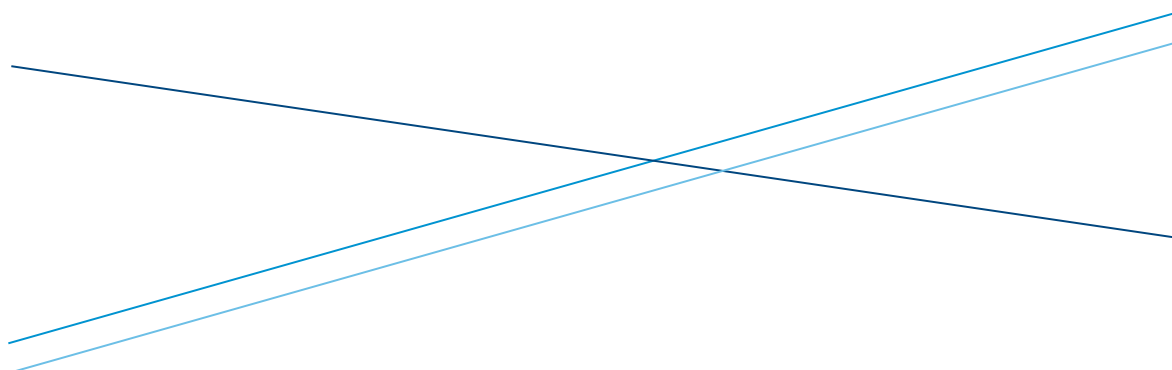
DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Diretor





Anexo I

Relatório Fotográfico





Frente do terreno para Rodovia BR-153



Rodovia BR-153, com o imóvel à esquerda





Rodovia BR-153, com o imóvel à direita



Vista geral do imóvel





Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel





Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel





Vista geral do imóvel



Vista interna do imóvel





Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Estacionamento

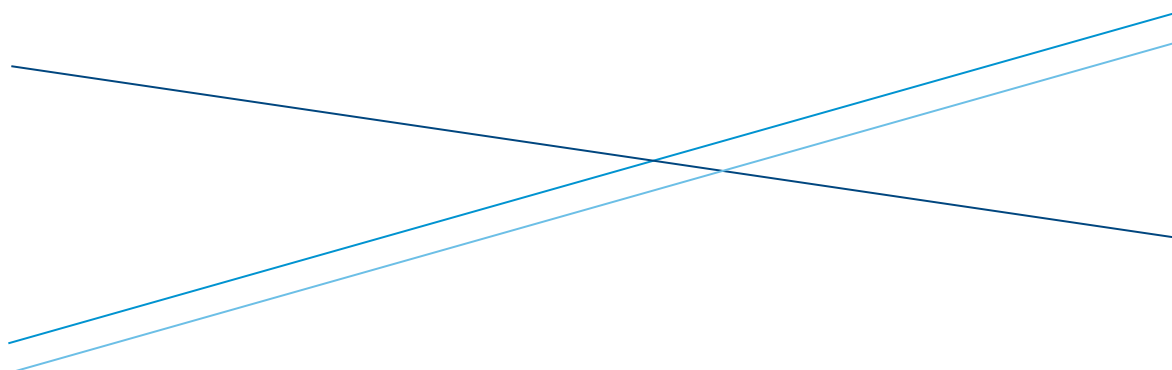


Estacionamento



Anexo II

Elementos comparativos



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES

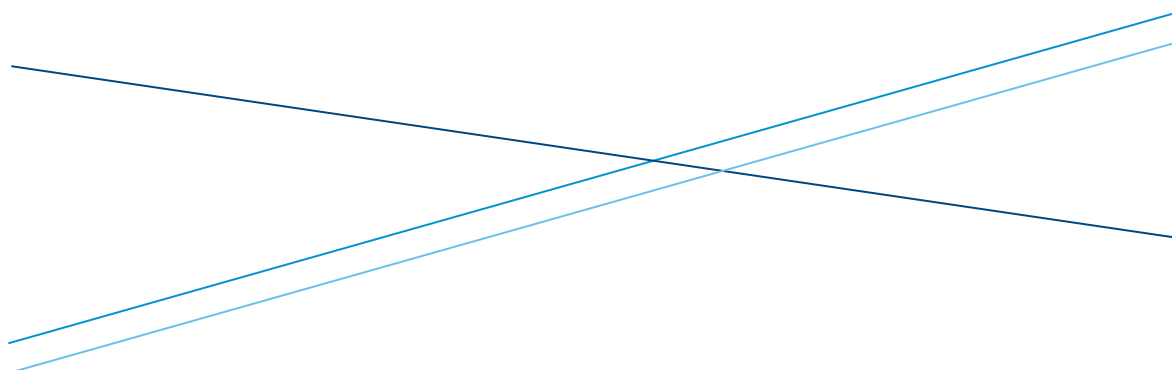


#	Endereço	Área construída	Área homogeneizada	Preço	Objeto/Transação	Base consistente	Estado de conservação	Fator de depreciação	Padrão construtivo	Valor unitário	Fonte de informação
1	R. S. 780, Setor Santa Doméstica	3.250,00 m²	5.200,00 m²	R\$ 6.144,00	Ofício	20	C	0,258	0,266	R\$ 30,00/m²	UBERS B. coberta - sala 662 3339-2300
2	Avenida Petrópolis, 2002 - Setor São Francisco	7.200,00 m²	7.200,00 m²	R\$ 71.999,00	Ofício	20	B	0,222	0,266	R\$ 30,00/m²	Sem praça coberta - G1 3291-2860
3	Avenida Petrópolis, 2002 - Setor São Francisco	4.800,00 m²	4.800,00 m²	R\$ 47.999,00	Ofício	20	B	0,222	0,266	R\$ 30,00/m²	Sem praça coberta - G1 3291-2860
4	Avenida Francisco, Quadra 1, Lote 18	14.000,00 m²	14.000,00 m²	R\$ 15.000,00	Ofício	35	B	0,242	0,266	R\$ 10,71/m²	Construção B. coberta - 662 3232-4000
5	Rua 1,1 - Parque Industrial da Colônia	10.000,00 m²	10.000,00 m²	R\$ 35.000,00	Ofício	5	A	0,275	0,272	R\$ 35,00/m²	Donatário B. coberta - 662 3213-5660



Anexo III

Tratamento por fatores



Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Homogeneização dos valores unitários**

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

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

Comparativo	Preço unitário	Fator de transposição	Fator área	Fator padrão construtivo	Fator de depreciação	Fator final $(\sum f - n + 1)$	Valor unitário homogeneizado
1	10,800	1,092	1,187	1,219	1,073	1,571	R\$ 16,97/m ²
2	9,000	0,983	1,239	1,496	1,203	1,821	R\$ 16,39/m ²
3	9,000	1,000	1,177	1,496	1,203	1,776	R\$ 15,98/m ²
4	9,640	1,041	1,019	1,496	1,086	1,642	R\$ 15,83/m ²
5	13,500	1,061	0,937	1,219	0,993	1,210	R\$ 16,34/m ²

Cálculo do valor unitário básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos valores unitários:	R\$ 81,50 /m ²
Total de comparativos:	5
Média aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 16,30 /m ²
Intervalo de saneamento da amostra	
Limite inferior:	R\$ 11,41 /m ²
Limite superior:	R\$ 21,19 /m ²
Média saneada	
Soma dos valores unitários:	R\$ 81,50 /m ²
Total de comparativos:	5
Média aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 16,30 /m ²

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

Lauda de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Intervalo de confiança**

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de comparativos:	5
Número de graus de liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão:	0,44
Limite inferior:	R\$ 16,00 /m ²
Limite superior:	R\$ 16,60 /m ²

Campo de arbítrio

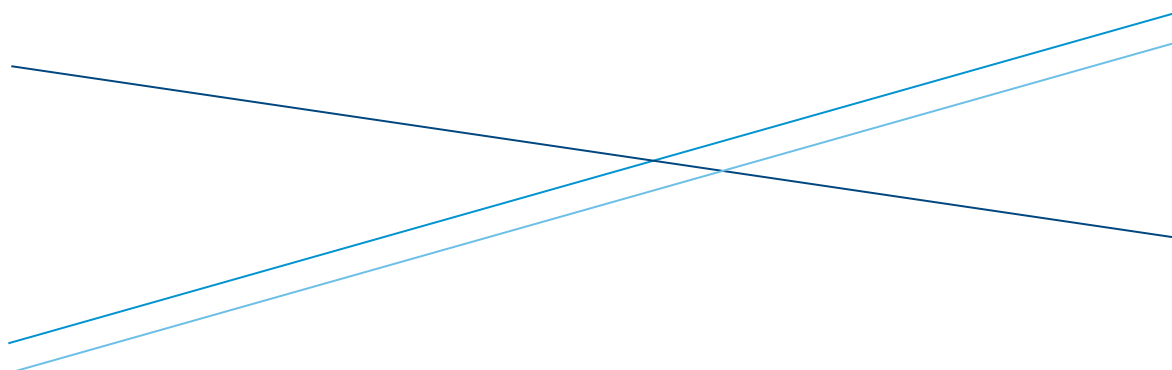
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis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

CAMPO DE ARBITRÍO	
Intervalo efetivo	
Limite inferior:	R\$ 15,83 /m ²
Limite superior:	R\$ 16,97 /m ²
Campo de arbítrio - 15% em torno da média	
Limite inferior:	R\$ 15,83 /m ²
Limite superior:	R\$ 16,97 /m ²



Anexo IV

Fluxo de caixa



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



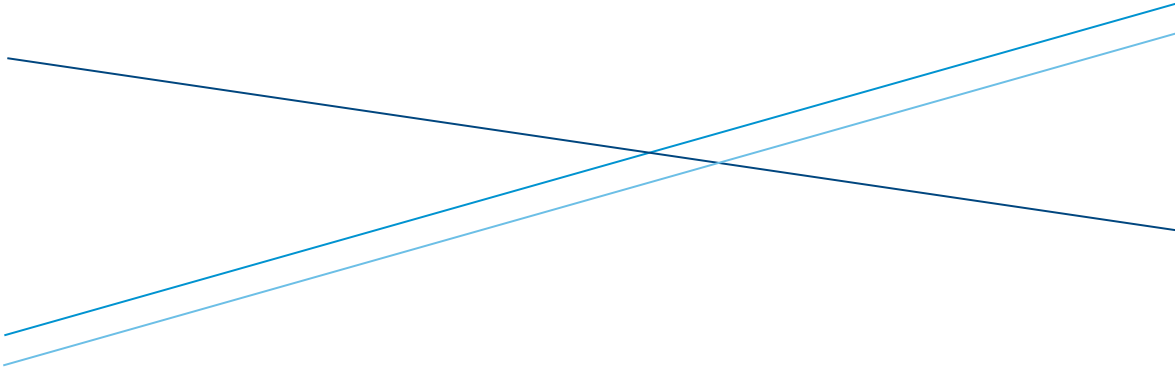
Goiania - Operação - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	13.795.874	14.455.596	14.961.685	15.439.580	15.943.106	16.219.257	16.139.046	16.859.690	17.271.544	17.602.480	17.907.371
Outras Receitas											
Total de Receitas	13.795.874	14.455.596	14.961.685	15.439.580	15.943.106	16.219.257	16.139.046	16.859.690	17.271.544	17.602.480	17.907.371
Despesas de Operação											
Condomínio	3.861	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPU	370	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	4.231	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	13.791.643	14.455.596	14.961.685	15.439.580	15.943.106	16.219.257	16.139.046	16.859.690	17.271.544	17.602.480	17.907.371
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	227.829	610.381	285.259	112.213	108.164	251.543	673.909	314.949	123.891	118.452	273.257
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	227.829	610.381	285.259	112.213	108.164	251.543	673.909	314.949	123.891	118.452	273.257
Perpetuidade											
Valor Residual										246.988.221	
Comissão de Venda										3.704.973	
Valor de Venda Líquido										243.293.247	
Fluxo de Caixa											
	13.563.814	13.845.215	14.676.426	15.327.367	15.834.942	15.967.714	15.465.137	16.544.741	17.147.653	16.777.275	



Anexo V

Especificação da avaliação

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersecting in the center of the page, creating a dynamic geometric pattern.

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Grau de fundamentação**Valor de locação – Método comparativo direto**

TABELA 1 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES				
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR		
		GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	x 3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	x Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,30 a 1,25	0,50 a 2,00	x 0,40 a 2,50 *a
*a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,30 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

PONTUAÇÃO**8**

TABELA 2 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Fair Value – Método da capitalização da renda**

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

Para indicadores de viabilidade

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Grau de precisão****Valor de locação – Método comparativo direto**

GRAU DE PRECISÃO	
Limite inferior – Intervalo de confiança:	R\$ 16,00 /m ²
Limite superior – Intervalo de confiança:	R\$ 16,60 /m ²
Amplitude:	R\$ 0,60 /m ²
Média:	R\$ 16,30 /m ²
Amplitude/Média:	4%
Grau de precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nil)	Amplitude/Média > 50%

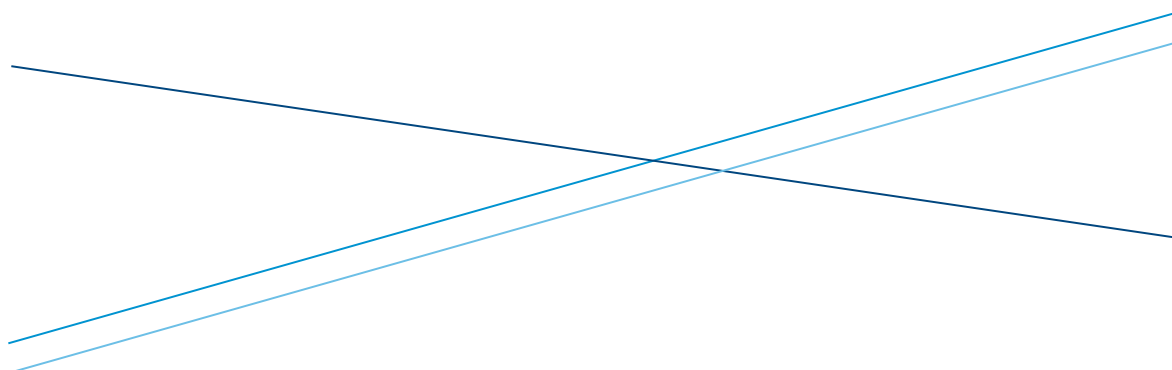
Fair Value – Método da capitalização da renda

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



Anexo VI

Documentos



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



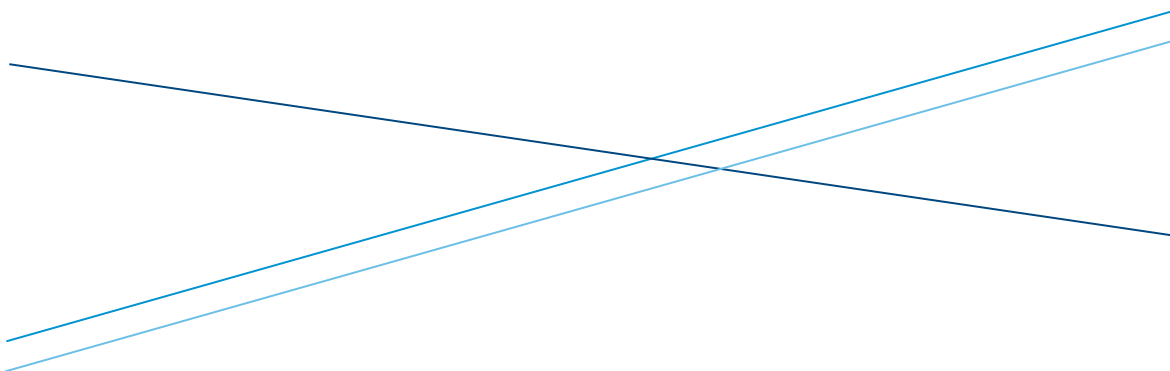
Empreendimento	Terreno - m ²	ABL Total - m ²	ABL Entregue - m ²	ABL a construir - m ²	Vacância - jul/19
LOG Fortaleza	202.519	111.345	107.334	4.011	7,96%
LOG I - Contagem	160.701	58.417	58.417	-	0%
LOG Viana	171.433	60.987	60.987	-	0%
LOG Goiânia ¹	183.360	78.215	67.713	10.502	0%

¹A previsão é terminar a obra de Goiânia em 31/12/2019.



Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.





Anexo VIII

Tabelas para avaliação

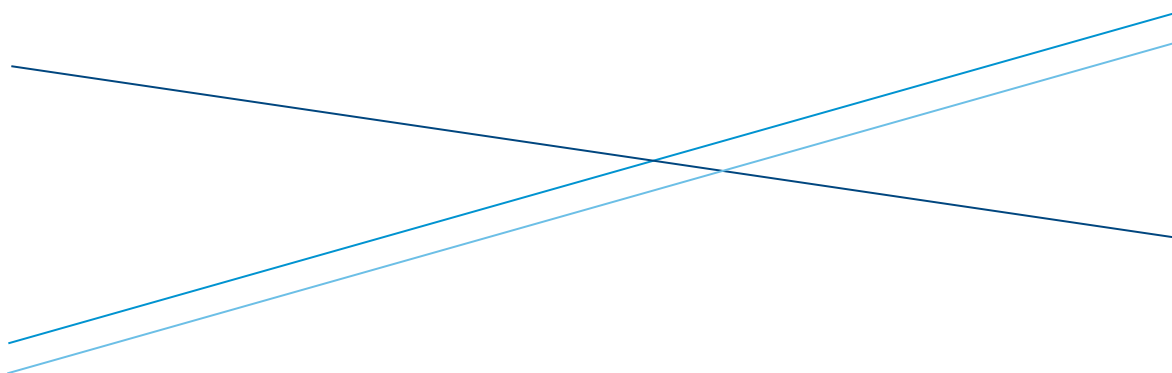




Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos públicos

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

III. Características de ocupação

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

Nível econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe média-baixa	0,93
	1,00
	1,13
Classe média	1,25
	1,38
	1,50
Classe média-alta	1,75
	1,80
	2,00

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

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

Tabela 2 – Fatores de topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



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

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

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

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES****Tabela 5 – Vida útil e valor residual**

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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

Laudo de avaliação**LOG COMMERCIAL PROPERTIES**

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Tabela 7 – Fator k

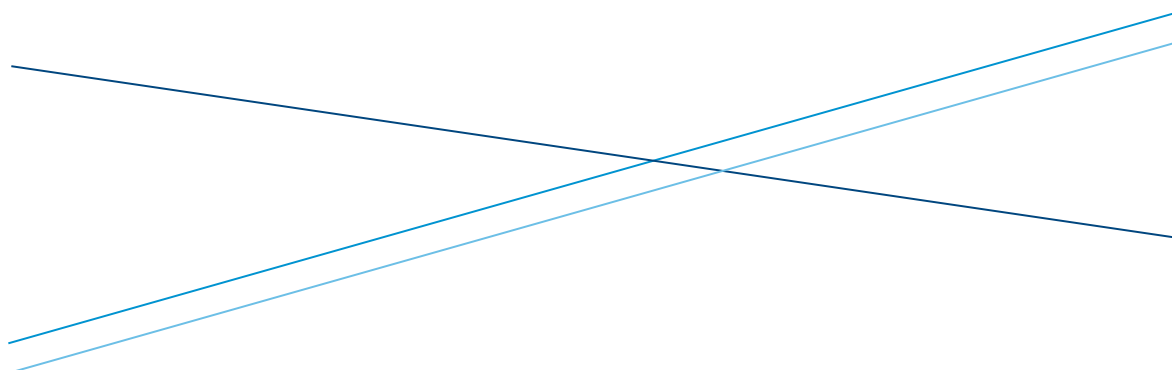
Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%	
0	1,0000	0,9966	0,9746	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6046	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9846	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6548	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7920	0,6466	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5076	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7863	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6439	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4346	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7786	0,6392	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4460	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3796	0,3096	0,2196	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3606	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3946	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8086	0,7207	0,5876	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,2218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3795	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3651	0,3592	0,3137	0,3016	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2045	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1386	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1763	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2536	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1665	0,1203	0,0629
32	0,7886	0,7861	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1516	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5046	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7376	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3465	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6616	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1166	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7016	0,6996	0,6841	0,6450	0,5746	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6717	0,6568	0,6192	0,5516	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0360	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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



Anexo IX

Declaração



Laudo de avaliação

LOG COMMERCIAL PROPERTIES



Ref: Avaliação do imóvel na Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO

A Colliers International do Brasil ("Colliers") declara que:

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

