AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO PELA CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

13.426.100 Cotas

Valor da Oferta: R$1.381.948.473,00

(com base no Preço por Cota de R$102,93 que é o preço médio da Faixa Indicativa)

Código ISIN: BRGTLGCTF009

Código de negociação na B3: GTLG11

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

Autorregulação ANBIMA

No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado entre R$100,00 e R$105,86 ("Faixa Indicativa"), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº 36.200.677/0001-10 ("**Fundo**"), representado por sua administradora, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administradora**"), está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, 13.426.100 (treze milhões, quatrocentas e vinte e seis mil e cem) cotas ("**Cotas**"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Emissão**", respectivamente), não considerando o eventual exercício de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("**Montante da Oferta**"). O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 1% (um por cento), ou seja, em até 134.261 (cento e trinta e quatro mil, duzentas e sessenta e uma) Cotas, a critério do Fundo, por meio da Administradora, da GTIS (conforme abaixo definido) e dos Coordenadores (conforme abaixo definido) ("**Lote Adicional**" e "**Cotas do Lote Adicional**", respectivamente), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Preliminar e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá distribuição parcial relativamente à Oferta. A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21 ("**Coordenador Líder**"), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**"), do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob n° 90.400.888/0001-42 ("**Santander**") e do **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Santander, "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, 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 CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Cotas no exterior pelo **BOFA SECURITIES, INC.**, pelo **BRADESCO SECURITIES, INC.,** pelo **SANTANDER INVESTMENT SECURITIES INC.** e pelo **UBS SECURITIES LLC** (em conjunto, "**Agentes de Colocação Internacional**") **(i)** nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados *(qualified institutional buyers)*, residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("**SEC**"), em operações isentas de registro, previstas no U.S. Securities Act de 1933, conforme alterado ("**Securities Act**") e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários; e **(ii)** nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores pertencentes às alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "**Investidores Estrangeiros**"); em ambos os casos (i) e (ii) acima, em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e/ou pela CVM, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada ("**Resolução CMN 4.373**"), e da Resolução da CVM n° 13, de 18 de novembro de 2020 ("**Resolução CVM 13**"), conforme aplicáveis, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Cotas em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do *"Placement Facilitation Agreement"*, a ser celebrado, entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a GTIS (conforme abaixo definida) e os Agentes de Colocação Internacional ("**Contrato de Colocação Internacional**").

O Fundo, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a GTIS (conforme abaixo definida), os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não realizaram e não realizarão nenhum registro da Oferta ou das Cotas e não foi e não será realizado nenhum registro na *SEC*, nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto pelos registros da Oferta a serem concedidos pela CVM para a realização da Oferta no Brasil em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. As Cotas não poderão ser ofertadas ou subscritas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, exceto se registradas na *SEC* ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do Odachi – Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado pela Administradora em 13 de janeiro de 2020 ("**Instrumento de Constituição**"), devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 24 de janeiro de 2020, sob o nº 2.021.568. A Oferta e a versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") foram aprovadas por meio do *"Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Odachi - Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado pela Administradora em 10 de junho de 2020, por meio do *"Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, celebrado pela Administradora em 10 de dezembro de 2020 e por meio do *"Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, celebrado pela Administradora em 12 de março de 2021 ("**Instrumentos Particulares de Alteração**" e, em conjunto com o Instrumento de Constituição, "**Instrumentos de Aprovação da Oferta**").

O processo de distribuição das Cotas contará, 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 participarem da Oferta, exclusivamente, para efetuarem esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("**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.

As Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**") e negociadas exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Na hipótese de o Preço por Cota (conforme abaixo definido) ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto Preliminar) serão normalmente, considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa (conforme definido neste Prospecto), hipótese em que os Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto Preliminar) poderão desistir dos seus Pedidos de Reserva.

O preço de subscrição por Cota será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto Preliminar), realizado no Brasil, pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("**Procedimento de *Bookbuilding***") e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* ("**Preço por Cota**"). Poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto Preliminar). Os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitos a eventual cancelamento por excesso de demanda (estando ainda sujeitos ao Rateio), nos termos da Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005 ("**Deliberação CVM 476**"). Por outro lado, os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em má formação do preço e 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 98 deste Prospecto.

Fica desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**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, este Fundo 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**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 cumulativamente atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor. Tratamento fiscal diferenciado pode ser concedido aos Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, conforme será detalhado no presente Prospecto.

A **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18 ("**GTIS**") prestará ao Fundo os serviços de consultoria imobiliária especializada ("**Consultor Especializado**"), na forma do art. 31, II da Instrução CVM 472. A GTIS obteve autorização da CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.514, de 8 de março de 2021. Ressalta-se que enquanto a GTIS não tiver aderido ao Código ANBIMA, a Administradora realizará a gestão da carteira do Fundo, de forma que a GTIS atuará durante tal período apenas como Consultor Especializado, nos termos do Artigo 10 do Regulamento. Após a adesão, pela GTIS, ao Código ANBIMA, esta atuará tanto na qualidade de Consultor Especializado, quanto de Gestor da carteira do Fundo.

O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O Nº 0320041.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 10 DE DEZEMBRO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

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 IMPLICARÁ, 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 E O "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OFERTAS PÚBLICAS". A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À 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 A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR ESPECIALIZADO MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES, DA GTIS OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O FUNDO COBRARÁ UMA TAXA DE PERFORMANCE CORRESPONDENTE A 20% (VINTE POR CENTO) DA RENTABILIDADE DO FUNDO QUE EXCEDER UMA TAXA INTERNA DE RETORNO EQUIVALENTE AO IPCA ACRESCIDO LINEARMENTE A UM SPREAD DE 5,5% (CINCO INTEIROS E CINCO DÉCIMOS POR CENTO) AO ANO SOBRE O VALOR DE EMISSÃO DAS COTAS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O ARTIGO 42 DO REGULAMENTO E O ITEM "TAXA DE PERFORMANCE" NA SEÇÃO "SUMÁRIO DO FUNDO" NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO.

A UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS LÍQUIDOS DECORRENTES DA PRESENTE OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO DE ACORDO COM A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DESCRITA NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ SUJEITA À APROVAÇÃO EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, CONFORME ABAIXO DEFINIDO (A SE REALIZAR APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, COM A RESPECTIVA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO), CONSIDERANDO TAIS OPERAÇÕES SEREM REALIZADAS COM PARTES RELACIONADAS À GTIS, EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, CAPUT E §2º, C/C ARTIGO 18, INCISO XII, AMBOS DA INSTRUÇÃO CVM 472. ASSIM, CASO O FUNDO POSSUA MAIS DE 100 (CEM) COTISTAS, A CONCRETIZAÇÃO DE REFERIDAS AQUISIÇÕES DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO PRÉVIA POR COTISTAS QUE REPRESENTEM, CUMULATIVAMENTE: (I) MAIORIA SIMPLES DAS COTAS PRESENTES NA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS; E (II) NO MÍNIMO, 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE ITEM "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES" NA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA" NA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO.

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

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

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

Coordenadores

BANK OF AMERICA

Coordenador Líder

bradesco bbi

Santander Corporate & Investment Banking

UBS BB

BRL TRUST INVESTIMENTOS

Administradora

GTIS PARTNERS

Consultor Especializado

A data deste Prospecto Preliminar é 12 de março de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **1**
SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA **25**
IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA **43**
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA **46**
A Oferta 46
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas 46
Montante da Oferta 46
Lote Adicional 46
Regime de Distribuição das Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta 46
Preço por Cota 46
Distribuição Parcial 47
Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 47
Vantagens, Restrições, Direitos e Características das Cotas 48
Público-Alvo da Oferta 48
Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses 49
Descrição dos Ativos Alvo da Oferta 51
Termos e Condições Esperados para a Compra e Venda dos Ativos Alvo 58
Preço de Compra e Ajustes 59
Condições para a Consumação da Compra dos Ativos Alvo 59
Receita Garantida pelos Vendedores 61
Planos Pós-Aquisição 62
Laudos de Avaliação e Estudo de Viabilidade 62
Colocação e Procedimento de Distribuição 63
Procedimento da Oferta Não Institucional 65
Restrições à Negociação de Cotas (Lock-Up) 69
Oferta Institucional 70
Pedido de Reserva 71
Período de Reserva e Período de Reserva para Pessoas Vinculadas 71
Pessoas Vinculadas 72
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 72
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 73
Suspensão e Cancelamento da Oferta 74
Inadequação de Investimento 74
Condições a que a Oferta Esteja Submetida 74
Alocação e Liquidação da Oferta 75
Liquidação da Oferta 75
Local de Admissão e Negociação das Cotas 75
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas 76
Formador de Mercado 76
Contrato de Distribuição e Contrato de Colocação Internacional 76
Instituições Participantes da Oferta 76
Demonstrativo dos Custos da Oferta 78
Cronograma Indicativo da Oferta 79
Outras Informações 79
Administradora 79
Bank of America – Coordenador Líder 80
Bradesco BBI – Coordenador 80
Santander – Coordenador 80
UBS BB – Coordenador 80

SUMÁRIO DO FUNDO 83
Objetivo do Fundo 83
Base Legal 83
Público-Alvo do Fundo 83
Duração 83
Exercício Social 83
Administração, Escrituração e Custódia 84
Obrigações da Administradora 84
Consultoria Imobiliária 85
Obrigações do Consultor Especializado 85
Política de Investimento 86
Taxa de Administração 87
Taxa de Performance 87
Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado 90
Assembleia Geral de Cotistas 91
Conselho de Supervisão 92
Contrato de Gestão e Consultoria Especializada 92
Política de Distribuição de Resultados 94
Liquidação do Fundo 95
Regras de Tributação do Fundo 95
Principais Fatores de Risco do Fundo 97
FATORES DE RISCO 98
Riscos Institucionais 98
Riscos de Mercado 103
Riscos Relativos ao Fundo 110
Riscos Relativos ao Setor Imobiliário 126
Riscos Relativos à Oferta 133
BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 137
Breve Histórico da Administradora 137
Breve Histórico do Consultor Especializado 137
Investimentos atuais no Brasil 140
Imobiliário 141
Edifícios Corporativos 141
Industrial / Logística 141
Residencial 142
Hotelaria 142
Equipe de gestão da GTIS Partners 142
Breve Histórico do Coordenador Líder 148
Breve Histórico do Bradesco BBI 148
Breve Histórico do Santander 150
Breve Histórico do UBS BB 152
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 154
Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder 154
Relacionamento da Administradora com o Bradesco BBI 154
Relacionamento da Administradora com o Santander 154
Relacionamento da Administradora com o UBS BB 154
Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente 154
Relacionamento da Administradora com a GTIS 154
Relacionamento da Administradora com o Custodiante 155
Relacionamento do Coordenador Líder com a GTIS 155
Relacionamento do Bradesco BBI com a GTIS 155
Relacionamento do Santander com a GTIS 155

Relacionamento do UBS BB com a GTIS 155
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante 155
Relacionamento do Bradesco BBI com o Custodiante 156
Relacionamento do Santander com o Custodiante 156
Relacionamento do UBS BB com o Custodiante 156
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente 156
Relacionamento do Bradesco BBI com o Auditor Independente 156
Relacionamento do Santander com o Auditor Independente 156
Relacionamento do UBS BB com o Auditor Independente 156
Relacionamento da GTIS com o Custodiante 157
Relacionamento da GTIS com o Auditor Independente 157
ANEXOS 159
ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 161
ANEXO II – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO E INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E DE APROVAÇÃO DA OFERTA 233
ANEXO III – DECLARAÇÃO COORDENADOR LÍDER 387
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA 391
ANEXO V – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES 395
ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE 401
ANEXO VII – LAUDOS DE AVALIAÇÃO 477

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administradora	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
Agentes de Colocação Internacional	Em conjunto, o **BofA Securities, Inc.**, o **Bradesco Securities, Inc.,** o **Santander Investment Securities, Inc.** e o **UBS Securities LLC**.
Alocação de Varejo com *Lock-up*	O montante equivalente a, no mínimo, 8% (oito por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), será alocado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento de Varejo e o Valor Máximo de Investimento de Varejo, e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o Lock-up de Varejo.
Alocação de Varejo sem *Lock-up*	O montante equivalente a, no mínimo, 2% (dois por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), será alocado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento de Varejo e o Valor Máximo de Investimento de Varejo, e que não concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* de Varejo.
Alocação Empregados	O montante equivalente, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a até 2% (dois por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) será alocado prioritariamente aos Empregados que indicarem sua condição de Empregado no Pedido de Reserva e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Empregados, observado o Valor Mínimo de Investimento Empregados e o Valor Máximo de Investimento Empregados. Para que não haja dúvidas, o montante de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Alocação Empregados compreenderá parcela da Oferta Não Institucional completamente segregada das parcelas de Cotas alocadas no âmbito da Alocação de Varejo sem *Lock-up*, da Alocação de Varejo com *Lock-up*, da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* e da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*.

Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*	O montante equivalente a, no mínimo, 1% (um por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), será alocado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private* e o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*, e não concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Segmento *Private*.
Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*	O montante equivalente a, no mínimo, 1% (um por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), será alocado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private* e o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*, e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Segmento *Private*.
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, da Administradora, 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, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia de Conflito de Interesses	Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do Anúncio de Encerramento, para deliberar especificamente sobre a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Alvo. Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de operação com partes relacionadas à GTIS, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e **(ii)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas. Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

	Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do Ofício CVM SRE 1/2021, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do **Anexo V** e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.** **A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS"; ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS".** Não obstante, a Administradora e a GTIS incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e a GTIS, como ressaltado acima. **Para maiores informações, vide a Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses" na página 49 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 113 deste Prospecto Preliminar.**
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	O CLE, DCC, DCB e o DCR, quando referidos em conjunto.
Ativos do Fundo	Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo.

Ativos Financeiros	Os seguintes ativos financeiros, de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos quais o Fundo poderá investir, excepcionalmente, para efeitos de gestão de caixa e liquidez: a) títulos públicos federais; b) títulos emitidos pelo Tesouro Nacional; c) Certificados de Depósito Bancário - CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco mínima correspondente a AA-; d) cotas de fundos de investimento referenciados à Taxa DI (taxa de depósitos interbancários); e e) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.
Ativos Imobiliários	Os seguintes ativos imobiliários nos quais o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e b) indiretamente nos Imóveis Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de **(i)** quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, **(ii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo; e **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista no Regulamento e que visem ao investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.
Auditor Independente	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, 1.400, 9º, 10º, 13º ao 17º andares, Torre Torino, CEP 05001-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.
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, da Administradora, 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 das Cotas da Oferta pelo Investidor.

Bradesco BBI	**BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Capital Autorizado	O limite de R$8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais) para novas emissões de cotas pela Administradora, conforme instruções da GTIS, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 33 do Regulamento.
CCB	Cédula de Crédito Bancário.
CLE	Significam 45 (quarenta e cinco) de um total de 62 (sessenta e dois) galpões industriais do empreendimento imobiliário denominado "Centro Logístico Embu – CLE", localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, inscritos sob as matrículas nºs 6.327 a 6.357, 6.366 e 6.376 a 6.388 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	*"Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros"* da ANBIMA, vigente desde 20 de julho de 2020, conforme alterado.
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, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 78 deste Prospecto Preliminar.
Consultor Especializado	A GTIS.
Contrato de Distribuição	*"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII"*, a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e a GTIS, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Colocação Internacional	*"Placement Facilitation Agreement"*, a ser celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a GTIS e os Agentes de Colocação Internacional.

Contrato de Gestão e Consultoria Especializada	*"Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteiras e Consultoria Imobiliária"*, celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo e a GTIS.
Coordenador Líder	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Santander e o UBS BB, quando considerados em conjunto.
Conselho de Supervisão	O Conselho de Supervisão do Fundo, cujas principais funções serão, entre outras atribuições descritas no Capítulo VIII do Regulamento: **(i)** supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, **(ii)** monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, **(iii)** analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de conflito de interesses ou operações com partes relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral, em conformidade com o Regulamento e com a Instrução CVM 472, e **(iv)** apreciar a proposta de emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado apresentada pela Administradora, com o auxílio da GTIS, sem prejuízo da atribuição da Administradora de tomar as medidas cabíveis para aprovar a emissão nos termos da legislação aplicável.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
Cotas da Oferta Não Institucional	No contexto da Oferta Não Institucional, o montante de, no mínimo, 12% (doze por cento), e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, o montante de, no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas será destinado prioritariamente à colocação pública no âmbito da Oferta Não Institucional para Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, de acordo com as condições previstas na página na Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento da Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Certificado(s) de Recebíveis Imobiliários.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
C&W	**CUSHMAN & WAKEFIELD CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Praça Professor José Lannes, nº 40, 3º andar, conjuntos 31 e 32, Brooklin Novo, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04571-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.730.611/0001-10, empresa contratada para avaliar os Ativos Alvo.

Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 deste Prospecto Preliminar. Caso ocorra problema operacional, a liquidação física e a liquidação financeira da Oferta poderão ocorrer em mais de uma data.
DCB	O empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Barueri – DCB", localizado na Av. Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrito sob as matrículas nº 210.416, 32.649 e 32.651 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de Barueri, Estado de São Paulo.
DCC	O empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Cajamar – DCC", localizado na Rod. Anhanguera, km 31.775, na Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo, inscrito sob a matrícula nº 161.312 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.
DCR	O empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Rodoanel – DCR", localizado na Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, inscrito sob as matrículas nº 11.163 a 11.174 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
Deliberação CVM 476	Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
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	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição das Cotas por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme decisão de comum acordo entre os Coordenadores e a GTIS, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota

	majorada, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Emissão ou 1ª Emissão	A presente 1ª emissão de Cotas do Fundo.
Empregados	Investidores pessoas físicas que sejam empregados e/ou executivos da GTIS, assim registrados em 12 de março de 2021, que realizem Pedidos de Reserva, no âmbito da Oferta Não Institucional, durante o Período de Reserva.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472 e em seu Regulamento.
Escriturador	É o Custodiante.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela C&W para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme **Anexo VI**, na página 401 deste Prospecto.
Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa	Fixação do Preço por Cota abaixo de 20% (vinte por cento) do preço inicialmente indicado, ou seja, abaixo de R$78,83 (setenta e oito reais e oitenta e três centavos), observado que tal valor será calculado como o resultado da subtração do valor mínimo da Faixa Indicativa, de R$100,00 (cem reais), pelo valor resultante de 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, equivalente a R$105,86 (cento e cinco reais e oitenta e seis centavos). Caso ocorra o Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, e caso os Coordenadores e a GTIS decidam prosseguir com a realização da Oferta com tal Preço por Cota em valor inferior à Faixa Indicativa, os Investidores Não Institucionais poderão desistir dos seus Pedidos de Reserva. Veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento da Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto.
Evento(s)	Possui o significado atribuído no item "Taxa de Performance" na Seção "Sumário do Fundo" na página 87 deste Prospecto.
Faixa Indicativa	A faixa indicativa do Preço por Cota apresentada na capa deste Prospecto, a ser fixado após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por Cota estará situado entre R$100,00 (cem reais) e R$105,86 (cento e cinco reais e oitenta e seis centavos), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa.
Fase de Transição	O período desde o início do prazo de duração do Fundo até a data em que a GTIS obtiver sua adesão ao Código ANBIMA.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.

Fundo	**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10.
Gestor	A GTIS, autorizada pela CVM para exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.514, de 8 de março de 2021, uma vez que aderido ao Código ANBIMA. Ressalta-se que enquanto a GTIS não tiver aderido ao Código ANBIMA, a Administradora realizará a gestão da carteira do Fundo, de forma que a GTIS atuará durante tal período apenas como Consultor Especializado, nos termos do Artigo 10 do Regulamento. Após a adesão, pela GTIS, ao Código ANBIMA, esta atuará tanto na qualidade de Consultor Especializado, quanto de Gestor da carteira do Fundo.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
GTIS Partners	O grupo econômico da GTIS, com sede em Nova Iorque e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique.
GTIS	**GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18.
IGP-M	O Índice Geral de Preços ao Mercado, publicado periodicamente pela Fundação Getulio Vargas, ou o índice de preços que vier a substituí-lo.
Imóveis Alvo	Significa os empreendimentos imobiliários do segmento logístico, construídos para fins de geração de renda.
Imóveis do Fundo	Significa os Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo.
Instituições Financeiras Autorizadas	São uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro.
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 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.
Instrução CVM 558	Instrução da CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada.
Instrumento de Constituição	*"Instrumento Particular de Constituição do Odachi – Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado pela Administradora em 13 de janeiro de 2020.
Instrumentos Particulares de Alteração	"*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Odachi – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pela Administradora em 10 de junho de 2020, o "*Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado pela Administradora em 10 de dezembro de 2020 e o "*Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado pela Administradora em 12 de março de 2021 o qual aprovou a versão vigente do Regulamento do Fundo.
Instrumentos de Aprovação da Oferta	Em conjunto: **(i)** o Instrumento de Constituição; e **(ii)** os Instrumentos Particulares de Alteração.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Estrangeiros	Em conjunto, **(i)** os investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários; e **(ii)** nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, os investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (*non U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, no âmbito do *Securities Act*, observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor; em ambos os casos (i) e (ii) acima, em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e/ou pela CVM, nos termos da Resolução CMN 4.373 e da Resolução CVM 13, conforme aplicáveis, sem a necessidade, portanto, de solicitação de obtenção de registro de distribuição e colocação das Cotas em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Investidores Institucionais	Significam **(i)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, que não sejam considerados Investidores Não Institucionais e com investimento superior ao Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*; e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, que sejam Investidores Estrangeiros, independentemente do valor da ordem de investimento.
Investidores Não Institucionais	Os seguintes Investidores, considerados em conjunto: Empregados que realizarem Pedidos de Reserva e indicarem sua condição de Empregado durante o Período de Reserva, para aquisição de Cotas parte da Alocação Empregados; Investidores pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil que sejam considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM e que realizarem Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, para aquisição de Cotas parte da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* ou da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*, conforme o caso; e Investidores pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil que realizarem Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, para aquisição de Cotas parte da Alocação de Varejo sem *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up*, conforme o caso. Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas estarão sujeitos às mesmas restrições que são impostas aos demais Investidores Não Institucionais, incluindo, sem limitação, condições relativas ao Valor Máximo e Valor Mínimo para investimento no âmbito da Oferta, restrições à participação de tais Investidores Não Institucionais na Oferta por meio de uma única Instituição Participante da Oferta, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao Rateio. No plano de distribuição, não serão consideradas quaisquer relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e do Fundo, para alocação dos Investidores Não Institucionais.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA	O ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

Jurisdição de Tributação Favorecida

As jurisdições consideradas paraísos fiscais pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Justa Causa

Para os fins do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, entende-se por "Justa Causa" a prática e/ou constatação dos seguintes atos ou situações:

(a) pela GTIS: **(i)** culpa grave, dolo, má-fé, fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres e/ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância; e/ou **(ii)** comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; e/ou **(iii)** após a Fase de Transição, suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM; e/ou

(b) pela GTIS ou por seus sócios e diretores: **(i)** prática de crime contra o sistema financeiro e/ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; e/ou **(ii)** prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, e/ou **(iii)** prática de atividades ilícitas no mercado financeiro e/ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irrecorrível contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; e/ou **(iv)** suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM.

A Justa Causa não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços.

A GTIS não poderá ser destituída por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previstos em lei aplicável. Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso a GTIS venha a ser destituída sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pela GTIS durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecorrível determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), a GTIS fará jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo sua parcela devida da Taxa de Administração e a Taxa de Performance.

LCI	Significam Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931/04 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas.
LIG	Significam Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097/15.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 7.684/88	Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, 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 10.931/04	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 13.097/15	Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada.
LH	Significam Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684/88 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas.
***Lock-up* Empregados**	Os Empregados que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação Empregados não poderão, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Cotas. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias do *Lock-up* Empregados. Para maiores informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento da Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto Preliminar.
Lock-up* Segmento *Private	Os Investidores Não Institucionais que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* não poderão, pelo prazo de 50 (cinquenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, tais Cotas. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 50 (cinquenta) dias do *Lock-up* Segmento *Private*. Para maiores informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento da Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto Preliminar.
***Lock-up* de Varejo**	Os Investidores Não Institucionais que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação de Varejo com *Lock-up* não poderão, pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, tais Cotas. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias do *Lock-up* de Varejo. Para maiores informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento da Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto Preliminar.

Lote Adicional	São as Cotas que representam até 1% (um por cento) da totalidade das Cotas objeto da Oferta, ou seja, até 134.261 (cento e trinta e quatro mil, duzentas e sessenta e uma) Cotas, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições deste Prospecto Preliminar e do Contrato de Distribuição, a critério do Fundo, por meio da GTIS, da Administradora e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, sob a coordenação dos Coordenadores.
Montante da Oferta	Montante de, inicialmente, 13.426.100 (treze milhões, quatrocentas e vinte e seis mil e cem) Cotas, não considerando o eventual exercício da faculdade do Lote Adicional. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas do Lote Adicional, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.
Multa por Destituição	A multa à qual a GTIS fará jus em caso de destituição da GTIS sem Justa Causa, equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da sua parte da Taxa de Administração acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar notificação, a qual será devida na data da deliberação de destituição sem Justa Causa e deverá ser paga pelo Fundo com os recursos disponíveis na sua carteira.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, observados os limites neles estabelecidos, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, as quais serão discricionariamente alocadas por meio dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e assumindo cada Investidor Institucional a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Oferta Não Institucional

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais, realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, a qual compreende as Cotas que fazem parte, observadas as disposições da Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento da Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto:

(i) da Alocação Empregados;

(ii) da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*;

(iii) da Alocação de Varejo com *Lock-up*;

(iv) da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*; e

(v) da Alocação de Varejo sem *Lock-up*.

Durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, os Investidores Não Institucionais, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, indicando, dentre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observados os correspondentes Valor Mínimo e Valor Máximo, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva realizados junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro disponibilizá-los perante a B3, devendo os demais serem cancelados.

Os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitos a eventual cancelamento por excesso de demanda (estando ainda sujeitos ao Rateio), nos termos da Deliberação CVM 476. Por outro lado, os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação.

No contexto da Oferta Não Institucional, o montante de, no mínimo, 12% (doze por cento), e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, o montante de, no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas objeto da Oferta (considerando as Cotas do Lote Adicional) será destinado à colocação pública no âmbito da Oferta Não Institucional. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas estarão sujeitos às mesmas restrições que são impostas aos demais Investidores Não Institucionais, incluindo, sem limitação, condições relativas ao Valor Máximo e Valor Mínimo para

	investimento no âmbito da Oferta, restrições à participação de tais Investidores Não Institucionais na Oferta por meio de uma única Instituição Participante da Oferta, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao Rateio. No plano de distribuição, não serão consideradas quaisquer relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e do Fundo, para alocação dos Investidores Não Institucionais.
Offering Memoranda	O *Preliminary International Offering Memorandum* e o *Final International Offering Memorandum*, conforme definidos no Contrato de Colocação Internacional, considerados em conjunto.
Ofício CVM SRE 1/2021	O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, datado de 1 de março de 2021.
Outros Ativos	Significa os seguintes ativos nos quais o Fundo poderá investir, além dos Ativos Imobiliários, desde que limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo: a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs; b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC; c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; d) LH (letras hipotecárias); e) LCI (letras de crédito imobiliário); f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
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 Não Institucionais por meio de Carta Convite, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.

Pedido de Reserva	Pedido de reserva de Cotas, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, a ser realizado mediante preenchimento de formulário específico com uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo.
Período de Apuração	Período de apuração relativamente à Taxa de Performance devida à GTIS, correspondente ao período a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas desta Oferta, e assim sucessivamente.
Período de Reserva	O período compreendido entre os dias 22 de março de 2021 e 14 de abril de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 deste Prospecto, durante o qual os Investidores Não Institucionais poderão realizar seus Pedidos de Reserva.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	O período compreendido entre os dias 22 de março de 2021 e 5 de abril de 2021 (inclusive), data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) Dias Úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 deste Prospecto, destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitos a eventual cancelamento por excesso de demanda (estando ainda sujeitos ao Rateio), nos termos da Deliberação CVM 476. Por outro lado, os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa **(i)** até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou **(ii)** até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Pessoas Vinculadas	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, da Administradora, da GTIS 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, administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da GTIS, da Administradora, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional; **(v)** demais

	profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, a GTIS, as Instituições Participantes da Oferta e/ou os Agentes de Colocação Internacional 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 da Administradora, da GTIS, das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pela GTIS, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, sendo que para as Instituições Participantes da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, sendo que para as Instituições Participantes da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(ix)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e/ou **(x)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas estarão sujeitos às mesmas restrições que são impostas aos demais Investidores Não Institucionais, incluindo, sem limitação, condições relativas ao Valor Máximo e Valor Mínimo para investimento no âmbito da Oferta, restrições à participação de tais Investidores Não Institucionais na Oferta por meio de uma única Instituição Participante da Oferta, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao Rateio.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Política de Investimento do Fundo	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo – Política de Investimento", na página 86 deste Prospecto Preliminar.
Preço por Cota	No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado entre a Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa. O preço de subscrição por Cota será fixado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida em que o preço de mercado das Cotas a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais que aderirem

à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores, no Brasil, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as respectivas ordens de investimento automaticamente canceladas.

O preço de subscrição por Cota será fixado no Procedimento de *Bookbuilding*, e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida em que o preço de mercado das Cotas a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DO PREÇO POR COTA E O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ RESULTAR EM REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – PESSOAS VINCULADAS", NA PÁGINA 72 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Procuração de Conflito de Interesse

Procurações outorgadas voluntariamente pelos Investidores, as quais conferem poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas indicadas para representar os Investidores e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, que deliberar especificamente sobre a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Alvo.

Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de operação com partes relacionadas à GTIS, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação

prévia por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e **(ii)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do Ofício CVM SRE 1/2021, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do **Anexo V** e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS"; ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS".

Não obstante, a Administradora e a GTIS incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e a GTIS, como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses" na página 49 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 113 deste Prospecto Preliminar.

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 Constituição e alterado pelos Instrumentos Particulares de Alteração, sendo essa a versão do regulamento em vigor, datado de 11 de março de 2021.
Rateio Empregados	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Empregados, será realizado rateio entre os respectivos Empregados que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Rateio de Varejo com *Lock-up*	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação de Varejo com *Lock-up* (após a Alocação Empregados e a Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*), será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Rateio de Varejo sem *Lock-up*	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação de Varejo sem *Lock-up* (após a Alocação Empregados, a Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*, a Alocação de Varejo com *Lock-up* e a Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*), será realizado rateio entre os respectivos Investidores Não Institucionais que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva no âmbito da Alocação de Varejo sem *Lock-up*, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Rateio Segmento *Private* com *Lock-up*	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* (após a Alocação Empregados), será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Rateio Segmento *Private* sem *Lock-up*	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* (após a Alocação Empregados, a Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* e a Alocação de Varejo com *Lock-up*), será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Rateio	Rateio Empregados*,* Rateio Segmento *Private* com *Lock-up,* Rateio de Varejo com *Lock-up,* Rateio Segmento *Private* sem *Lock-up* e Rateio de Varejo sem *Lock-up*, considerados em conjunto.
Regra 144A	*Rule 144A*, no âmbito do *Securities Act* editado pela SEC.
Regulamento S	*Regulation S*, no âmbito do *Securities Act* editado pela SEC.
Resolução CMN 4.373	Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 13	Resolução da CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020.
Santander	**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob n° 90.400.888/0001-42.
SEC	*U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América.
Securities Act	*U.S. Securities Act* de 1933, conforme alterado.
Taxa de Administração	A Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento), incidente sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FIIs, ou **(b)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) acima, sendo certo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,36% (trinta e seis centésimos por cento), durante o segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá

	ser equivalente a 0,48% (quarenta e oito centésimos por cento), e durante o terceiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento); em qualquer dos casos, incidente sobre (a) ou (b) acima, conforme aplicável. O valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; e (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em quaisquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.
Taxa de Performance	Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração pela performance do Fundo nos termos do Artigo 42 do Regulamento e explicitada na Seção "Sumário do Fundo", na página 82 deste Prospecto.
Taxa de Performance Complementar	Possui o significado atribuído no item "Taxa de Performance" na Seção "Sumário do Fundo" na página 87 deste Prospecto.
Taxa Interna de Retorno	Significa a taxa de desconto por ano expressa como um percentual anual, utilizando a composição mensal acumulada, à qual o valor presente líquido de mercado das Cotas menos o valor presente líquido do Preço por Cota pago por Cota no ato da subscrição é igual a zero. Para efeitos do cálculo da Taxa Interna de Retorno mensal **(a)** todas as contribuições pelos e distribuições aos Cotistas no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme aplicável, no 1º (primeiro) dia desse mês fiscal; e **(b)** todas as contribuições e distribuições aos Cotistas após o 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia do mês fiscal imediatamente seguinte.
UBS BB	**UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73.
Valor Inicial	Possui o significado atribuído no item "Taxa de Performance" na Seção "Sumário do Fundo" na página 87 deste Prospecto.
Valor Máximo	Indistintamente, o Valor Máximo de Investimento Empregados, o Valor Máximo de Investimento de Varejo ou o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*.
Valor Máximo de Investimento de Varejo	O valor máximo de pedido de investimento de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação de Varejo sem *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up*.

Valor Máximo de Investimento Empregados	O valor máximo de pedido de investimento de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por Empregado que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Empregados.
Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*	O valor máximo de pedido de investimento de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por Investidor Não Institucional que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* ou da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*.
Valor Mínimo	Indistintamente, o Valor Mínimo de Investimento Empregados, o Valor Mínimo de Investimento de Varejo ou o Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private*.
Valor Mínimo de Investimento de Varejo	O valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) por Investidor Não Institucional que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação de Varejo sem *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up*.
Valor Mínimo de Investimento Empregados	O valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) por Empregado que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Empregados.
Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private*	O valor mínimo de pedido de investimento de R$1.000.001,00 (um milhão e um reais) por Investidor Não Institucional que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* ou da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*.

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" na página 98 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.**
Administradora	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** acima qualificada.
Consultor Especializado	**GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** acima qualificada.
Coordenador Líder	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.,** acima qualificado.
Bradesco BBI	**BANCO BRADESCO BBI S.A.,** acima qualificado.
Santander	**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** acima qualificado.
UBS BB	**UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificado.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Santander e o UBS BB, quando considerados em conjunto.
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 Não Institucionais, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Agentes de Colocação Internacional	Em conjunto, o **BofA Securities, Inc.**, o **Bradesco Securities, Inc.**, o **Santander Investment Securities, Inc.** e o **UBS Securities LLC**.
Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** acima qualificada.
Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** acima qualificada.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo, portanto, permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Autorização	A constituição do Fundo e a realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas pela Administradora, por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta.

Montante da Oferta	Montante de, inicialmente, 13.426.100 (treze milhões, quatrocentas e vinte e seis mil e cem) Cotas, não considerando o eventual exercício da faculdade do Lote Adicional. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas do Lote Adicional, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.
Distribuição Parcial	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição das Cotas por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme decisão de comum acordo entre os Coordenadores e a GTIS, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Para mais informações, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 47 deste Prospecto.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme definido acima, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 78 deste Prospecto Preliminar), serão destinados, sem ordem de prioridade, para **(i)** a aquisição, diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades proprietárias, de frações ideais dos Ativos Alvo; e **(ii)** composição de reserva de caixa. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, sobre as características dos Ativos Alvo, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses”, na página 49 deste Prospecto Preliminar.

Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas	As Cotas do Fundo **(i)** são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo; **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, no limite do Capital Autorizado por deliberação da Administradora, nos termos do Artigo 33 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência; **(viii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 33 do Regulamento conferirão aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas; e **(ix)** 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. O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo. Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.
Preço por Cota	O preço de subscrição por Cota será fixado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida em que o preço de mercado das Cotas a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.
Faixa Indicativa	A faixa indicativa do Preço por Cota apresentada na capa deste Prospecto, a ser fixado após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por Cota estará situado entre R$100,00 (cem reais) e R$105,86 (cento e cinco reais e oitenta e seis centavos), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa.

Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa	Fixação do Preço por Cota abaixo de 20% (vinte por cento) do preço inicialmente indicado, ou seja, abaixo de R$78,83 (setenta e oito reais e oitenta e três centavos), observado que tal valor será calculado como o resultado da subtração do valor mínimo da Faixa Indicativa, de R$100,00 (cem reais), pelo valor resultante de 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, equivalente a R$105,86 (cento e cinco reais e oitenta e seis centavos). Caso ocorra o Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, e caso os Coordenadores e a GTIS decidam prosseguir com a realização da Oferta com tal Preço por Cota em valor inferior à Faixa Indicativa, os Investidores Não Institucionais poderão desistir dos seus Pedidos de Reserva. Veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento da Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto.
Número de classes e séries	As Cotas serão de classe e série únicas.
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 e distribuição.
Público-Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e a Investidores Institucionais. Não obstante o previsto acima, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Pessoas Vinculadas" na página 72 deste Prospecto Preliminar. 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.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação e distribuição (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, observado o plano de distribuição, buscando assegurar **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo a todos os investidores; e **(iii)** o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores. No plano de distribuição, não serão consideradas quaisquer relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e do Fundo, para alocação dos Investidores Não Institucionais.

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Cotas no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional **(i)** nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários; e **(ii)** nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (*non U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, no âmbito do *Securities Act*, observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor; em ambos os casos (i) e (ii) acima, em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentos pelo CMN, pelo BACEN e/ou pela CVM, nos termos da Resolução CMN 4.373 e da Resolução CVM 13, conforme aplicáveis, sem a necessidade, portanto, de solicitação de obtenção de registro de distribuição e colocação das Cotas em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Colocação Internacional.

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” na página 46 deste Prospecto Preliminar.

Pedido de Reserva

Pedido de reserva de Cotas, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, a ser realizado mediante preenchimento de formulário específico com uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo.

Período de Reserva

O período compreendido entre os dias 22 de março de 2021 e 14 de abril de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 79 deste Prospecto, durante o qual os Investidores Não Institucionais poderão realizar seus Pedidos de Reserva.

Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	O período compreendido entre os dias 22 de março de 2021 e 5 de abril de 2021 (inclusive), data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) Dias Úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 deste Prospecto, destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitos a eventual cancelamento por excesso de demanda (estando ainda sujeitos ao Rateio), nos termos da Deliberação CVM 476. Por outro lado, os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação, nos termos da Deliberação CVM 476.
Pessoas Vinculadas	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, da Administradora, da GTIS 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, administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da GTIS, da Administradora, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, a GTIS, as Instituições Participantes da Oferta e/ou os Agentes de Colocação Internacional 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 da Administradora, da GTIS, das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pela GTIS, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, sendo que para as Instituições Participantes da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, sendo que para as Instituições Participantes da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional,

desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(ix)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e/ou **(x)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas estarão sujeitos às mesmas restrições que são impostas aos demais Investidores Não Institucionais, incluindo, sem limitação, condições relativas ao Valor Máximo e Valor Mínimo para investimento no âmbito da Oferta, restrições à participação de tais Investidores Não Institucionais na Oferta por meio de uma única Instituição Participante da Oferta, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao Rateio.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores, no Brasil, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as respectivas ordens de investimento automaticamente canceladas.

O preço de subscrição por Cota será fixado no Procedimento de *Bookbuilding*, e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida em que o preço de mercado das Cotas a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DO PREÇO POR COTA E O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ RESULTAR EM REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – PESSOAS VINCULADAS", NA PÁGINA 72 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais, realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, a qual compreende as Cotas que fazem parte, observadas as disposições da Seção "Termos e Condições da Oferta – Procedimento da Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto:

(i) da Alocação Empregados;

(ii) da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*;

(iii) da Alocação de Varejo com *Lock-up*;

(iv) da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*; e

(v) da Alocação de Varejo sem *Lock-up*.

Durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, os Investidores Não Institucionais, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, indicando, dentre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observados os correspondentes Valor Mínimo e Valor Máximo, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva realizados junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro disponibilizá-los perante a B3, devendo os demais serem cancelados.

Os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitos a eventual cancelamento por excesso de demanda (estando ainda sujeitos ao Rateio), nos termos da Deliberação CVM 476. Por outro lado, os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação.

No contexto da Oferta Não Institucional, o montante de, no mínimo, 12% (doze por cento), e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, o montante de, no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas objeto da Oferta (considerando as Cotas do Lote Adicional) será destinado à colocação pública no âmbito da Oferta Não Institucional. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas estarão sujeitos às mesmas restrições que são impostas aos demais Investidores Não Institucionais, incluindo, sem limitação,

condições relativas ao Valor Máximo e Valor Mínimo para investimento no âmbito da Oferta, restrições à participação de tais Investidores Não Institucionais na Oferta por meio de uma única Instituição Participante da Oferta, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao Rateio.

No plano de distribuição, não serão consideradas quaisquer relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e do Fundo, para alocação dos Investidores Não Institucionais.

Alocação de Varejo com *Lock-up*

O montante equivalente a, no mínimo, 8% (oito por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), será alocado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento de Varejo e o Valor Máximo de Investimento de Varejo, e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* de Varejo.

Alocação de Varejo sem *Lock-up*

O montante equivalente a, no mínimo, 2% (dois por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), será alocado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento de Varejo e o Valor Máximo de Investimento de Varejo, e que não concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* de Varejo.

Alocação Empregados

O montante equivalente, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a até 2% (dois por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) será alocado prioritariamente aos Empregados que indicarem sua condição de Empregado no Pedido de Reserva e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Empregados, observados o Valor Mínimo de Investimento Empregados e o Valor Máximo de Investimento Empregados. Para que não haja dúvidas, o montante de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Alocação Empregados compreenderá parcela da Oferta Não Institucional completamente segregada das parcelas de Cotas alocadas no âmbito da Alocação de Varejo sem *Lock-up*, da Alocação de Varejo com *Lock-up*, da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* e da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*.

Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*

O montante equivalente a, no mínimo, 1% (um por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), será alocado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private* e o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*, e não concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Segmento *Private*.

Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*	O montante equivalente a, no mínimo, 1% (um por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), será alocado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private* e o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*, e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Segmento *Private*.
***Lock-up* Empregados**	Os Empregados que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação Empregados não poderão, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Cotas. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias do *Lock-up* Empregados. Para maiores informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Restrições à Negociação de Cotas (Lock-up)", na página 69 deste Prospecto Preliminar.
Lock-up* Segmento *Private	Os Investidores Não Institucionais que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* não poderão, pelo prazo de 50 (cinquenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de tais Cotas. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 50 (cinquenta) dias do *Lock-up* Segmento *Private*. Para maiores informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Restrições à Negociação de Cotas (Lock-up)", na página 69 deste Prospecto Preliminar.
***Lock-up* de Varejo**	Os Investidores Não Institucionais que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação de Varejo com *Lock-up* não poderão, pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, tais Cotas. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias do *Lock-up* de Varejo. Para maiores informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Restrições à Negociação de Cotas (Lock-up)", na página 69 deste Prospecto Preliminar.
Rateio Empregados	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Empregados, será realizado rateio entre os respectivos Empregados que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Rateio de Varejo sem *Lock-up*	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação de Varejo sem *Lock-up* (após a Alocação Empregados, a Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*, a Alocação de Varejo com *Lock-up* e a Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*), será realizado rateio entre os respectivos Investidores Não Institucionais que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva no âmbito da Alocação de Varejo sem *Lock-up*, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Rateio de Varejo com *Lock-up*	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação de Varejo com *Lock-up* (após a Alocação Empregados e a Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*), será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Rateio Segmento *Private* com *Lock-up*	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* (após a Alocação Empregados), será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Rateio Segmento *Private* sem *Lock-up*	Caso o total de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* (após a Alocação Empregados, a Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* e a Alocação de Varejo com *Lock-up*), será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Rateio	Rateio Empregados*,* Rateio Segmento *Private* com *Lock-up,* Rateio de Varejo com *Lock-up,* Rateio Segmento *Private* sem *Lock-up* e Rateio de Varejo sem *Lock-up*, considerados em conjunto.

Valor Máximo	Indistintamente, o Valor Máximo de Investimento Empregados, o Valor Máximo de Investimento de Varejo ou o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*.
Valor Máximo de Investimento de Varejo	O valor máximo de pedido de investimento de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação de Varejo sem *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up*.
Valor Máximo de Investimento Empregados	O valor máximo de pedido de investimento de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por Empregado que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Empregados.
Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*	O valor máximo de pedido de investimento de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por Investidor Não Institucional que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* ou da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*.
Valor Mínimo	Indistintamente, o Valor Mínimo de Investimento Empregados, o Valor Mínimo de Investimento de Varejo ou o Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private*.
Valor Mínimo de Investimento de Varejo	O valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) por Investidor Não Institucional que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação de Varejo sem *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up*.
Valor Mínimo de Investimento Empregados	O valor mínimo de pedido de investimento de R$3.000,00 (três mil reais) por Empregado que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Empregados.
Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private*	O valor mínimo de pedido de investimento de R$1.000.001,00 (um milhão e um reais) por Investidor Não Institucional que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* ou da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, observados os limites neles estabelecidos, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, as quais serão discricionariamente alocadas por meio dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e assumindo cada Investidor Institucional a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, após realizada a respectiva liquidação, recibo das respectivas Cotas integralizadas, o qual não será negociável e não dará direito ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo até a conclusão dos seguintes procedimentos: **(i)** a finalização dos procedimentos operacionais da B3, com a consequente obtenção de autorização da B3 para a Oferta, e **(ii)** o encerramento da Oferta, com a disponibilização do Anúncio de Encerramento. Tal recibo será correspondente à quantidade de Cotas subscritas e integralizadas por tal Investidor, e se converterá em Cotas depois das etapas descritas nos itens (i) e (ii) acima, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, observados os *Lock-ups* Empregados, os *Lock-ups* Segmento *Private* e os *Lock-ups* de Varejo, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida 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.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa **(i)** 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.
Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas	A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, considerando-se o 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 o procedimento de Rateio e o Procedimento de *Bookbuilding* dispostos nas páginas 19 deste Prospecto. 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. Os montantes recebidos na integralização de Cotas, no âmbito da Oferta, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, observada a Política de Investimento.

	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 pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. Caso não haja demanda para a subscrição das Cotas por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme decisão de comum acordo entre os Coordenadores e a GTIS, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Para mais informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta", na página 46 deste Prospecto.
Negociação	As Cotas serão depositadas 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, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3, que será posteriormente informada aos Investidores, observados os *Lock-ups* Empregados, os *Lock-ups* Segmento *Private* e os *Lock-ups* de Varejo, conforme o caso.
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. Adicionalmente, o Fundo não possui, na presente data, formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas.
Formador de Mercado	Os Coordenadores recomendaram ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, 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.

Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento justo e equitativo aos Investidores em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas informações recebidas dos Investidores Institucionais referente às intenções de investimento pelos Coordenadores e as enviadas pela B3 referente aos Pedidos de Reserva pelos Investidores Não Institucionais aos Coordenadores, durante o procedimento de alocação, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) em caso de excesso de demanda e, a critério da GTIS e dos Coordenadores, se haverá emissão de Cotas Adicionais; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do procedimento de alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reservas e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável aos Investidores Pessoas Vinculadas que enviarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. 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, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) 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, os Coordenadores encerrarão a Oferta e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.
Taxa de ingresso e de saída	Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

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

Os Coordenadores poderão requerer que a CVM autorize a modificação ou o cancelamento da Oferta, caso ocorra, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível, nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta ou que o fundamentem, acarretando um aumento relevante dos riscos assumidos pelos Coordenadores inerentes à própria Oferta. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta.

O requerimento de modificação da Oferta perante a CVM presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a Oferta, de comum acordo, a qualquer tempo, a fim de melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja deferido, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou por pedido do Fundo, prorrogar o prazo para distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

A revogação ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em se tratando de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, sendo que será presumida a manutenção em caso de silêncio, caso tais investidores não revoguem expressamente suas ordens de investimento no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nessa hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os investidores que revogarem expressamente suas ordens de investimento no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva, na hipótese de modificação da Oferta, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores depositados, que serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se

for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da revogação da aceitação.

Além das hipóteses de revogação da declaração de aceitação da Oferta pelo Investidor previstas neste Prospecto e nos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, não há quaisquer outras hipóteses em que o Investidor possa revogar sua declaração de aceitação da Oferta.

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 na 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. Encerrado 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. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta.

Eventual suspensão ou cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta por sua correspondente Instituição Participante da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores depositados, que serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da revogação da aceitação ou da comunicação do cancelamento, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores 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 fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 98

	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 PARA SUBSCREVER COTAS DE FIIS, 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 NA PÁGINA 98 DESTE 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 à Administradora, 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 79 deste Prospecto Preliminar.

IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administradora	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo – SP At.: Fundos de Investimento / Jurídico Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br *Website*: https://www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 12º andar CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Sr. Bruno Saraiva Tel.: (11) 2188-4000 E-mail: bruno.saraiva@bofa.com *Website*: http://www.merrilllynch-brasil.com.br
Coordenadores	**BANCO BRADESCO BBI S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição - CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Sr. Philip Searson e Alvaro Dantas Tel.: (11) 3847-5219 E-mail: bbi.structured@bradescobbi.com.br / bbi-ecm@bradescobbi.com.br / philip.searson@bradescobbi.com.br *Website*: https://bradescobbi.com.br **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia - CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Sr. José Pedro Leite da Costa Tel.: (11) 3553-3489 E-mail: pedro.costa@santander.com.br *Website*: https://www.santander.com.br **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Av. Brigadeiro Faria lima, nº 4.440, 4º andar - CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Sr. Samir Salun Tel.: (11) 2767-6175 E-mail: samir.salun@ubsbb.com Website: http://www.ubsbb.com

Consultor Especializado	**GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição - CEP 04538-000, São Paulo – SP At.: João Rodrigues Teixeira Junior Tel.: (11) 3043-6333 E-mail: jteixeira@gtispartners.com e notificacoes@gtispartners.com *Website*: http://www.gtispartners.com
Custodiante e Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo – SP At.: Fundos de Investimento / Jurídico Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br *Website*: https://www.brltrust.com.br
Assessores Legais dos Coordenadores	**PINHEIRO NETO ADVOGADOS** Rua Hungria, nº 1.100 CEP 01455-906, São Paulo – SP At.: Enrico Bentivegna Tel.: (11) 3247-8400 E-mail: ebentivegna@pn.com.br *Website*: http://www.pinheironeto.com.br **DAVIS POLK & WARDWELL LLP** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre E, CJ 17ª CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Manuel Garciadiaz Tel.: +55 (11) 4871-8401 E-mail: manuel.garciadiaz@davispolk.com Website: http://www.davispolk.com
Assessores Legais do Consultor Especializado	**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS** Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 CEP 01403-001, São Paulo – SP At.: Flávio Lugão Tel.: (11) 3147-2564 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br *Website*: https://www.mattosfilho.com.br **SHEARMAN & STERLING LLP** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Stuart Fleischmann e Roberta Cherman Tel.: +55 (11) 3702-2200 E-mail: sfleischmann@shearman.com e roberta.cherman@shearman.com Website: http://www.shearman.com

Auditor Independente	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES** Av. Francisco Matarazzo, 1.400, 9º, 10º, 13º ao 17º andares, Torre Torino CEP 05001-903, São Paulo – SP At.: Caio Fernandes Arantes Tel.: (11) 3674-3833 E-mail: caio.arantes@pwc.com *Website*: https://www.pwc.com.br/pt.html

As declarações do Coordenador Líder e da Administradora relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos **Anexos III e IV** deste Prospecto Preliminar.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, conduzida pelos Coordenadores, 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

Administradora aprovou, por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, a realização da Emissão e da Oferta das Cotas.

Montante da Oferta

O montante de, inicialmente, 13.426.100 (treze milhões, quatrocentas e vinte e seis mil e cem) Cotas, não considerando o eventual exercício de Lote Adicional.

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

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio da GTIS, da Administradora e dos Coordenadores, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 1% (um por cento) a quantidade das Cotas objeto da Oferta, ou seja, em até 134.261 (cento e trinta e quatro mil, duzentas e sessenta e uma) Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, sob a coordenação dos Coordenadores. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 1% (um por cento) superior à quantidade de Cotas objeto da Oferta, ou seja, em até 134.261 (cento e trinta e quatro mil, duzentas e sessenta e uma) Cotas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Regime de Distribuição das Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta

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

Preço por Cota

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, o qual é meramente indicativa. Na hipótese de o Preço por Cota ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observada as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, hipótese em que, caso os Coordenadores e a GTIS decidam prosseguir com a realização da Oferta com tal Preço por Cota em valor inferior à Faixa Indicativa, os Investidores Não Institucionais poderão desistir dos seus Pedidos de Reserva.

O preço de subscrição por Cota será fixado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida em que o preço de mercado das Cotas a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do

Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as respectivas ordens de investimento automaticamente canceladas.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DO PREÇO POR COTA E O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ RESULTAR EM REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – PESSOAS VINCULADAS", NA PÁGINA 72 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Distribuição Parcial

Não haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição das Cotas por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme decisão de comum acordo entre os Coordenadores e a GTIS, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Para mais informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto.

Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O Valor Mínimo de Investimento de Varejo é de R$3.000,00 (três mil reais), enquanto o Valor Máximo de Investimento de Varejo é de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação de Varejo sem *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up*.

O Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private* é de R$1.000.001,00 (um milhão e um reais), enquanto o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private* é de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por Investidor que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* ou da Alocação Segmento Private com *Lock-up*.

O Valor Mínimo de Investimento Empregados é de R$3.000,00 (três mil reais), enquanto o Valor Máximo de Investimento Empregados é de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por Empregado que desejar subscrever Cotas integrantes da Alocação Empregados.

Não obstante o acima exposto, fica 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 serão 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 IR 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% 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.

Vantagens, Restrições, Direitos e Características das Cotas

As Cotas do Fundo **(i)** são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(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 no limite do Capital Autorizado por deliberação da Administradora, sob as instruções da GTIS, nos termos do Artigo 33 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência; **(viii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 33 do Regulamento conferirão aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas; e **(ix)** 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.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da 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 clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

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 e Assembleia de Conflito de Interesses

Após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 78 deste Prospecto Preliminar, considerando a captação do Montante da Oferta, e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses (a se realizar após o encerramento da Oferta, com a respectiva divulgação do Anúncio de Encerramento), o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição dos Ativos Alvo da seguinte forma:

(i) 66,67% (sessenta e seis inteiros e sessenta e sete décimos por cento), aproximadamente, de participação no **Distribution Center Cajamar – DCC**, empreendimento de galpões logísticos localizado na Rodovia Anhanguera, km 31,775, na Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo;

(ii) 100% (cem por cento) de participação no **Distribution Center Rodoanel – DCR**, empreendimento de galpões logísticos localizado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo;

(iii) 100% (cem por cento), de participação no **Centro Logístico Embu – CLE**, empreendimento de galpões logísticos localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo;

(iv) 100% (cem por cento) de participação no empreendimento de galpões logísticos associado a edifício de varejo denominado **Distribution Center Barueri – DCB**, localizado na Rua Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo;

(v) Com os recursos captados na Oferta, o Fundo espera pagar impostos de transferência padrão e laudêmios de acordo com a legislação brasileira; e

(vi) Parte dos recursos captados na Oferta serão também utilizados para o pagamento de custos relacionados à aquisição dos Ativos Alvo e potenciais futuras aquisições de ativos imobiliários.

Conforme negociações entre GTIS e vendedores dos Ativos Alvo, acordou-se que estes serão os responsáveis em última instância por arcar com os custos do Comissionamento da Oferta; assim, o Fundo pagará o Comissionamento aos Coordenadores por conta e ordem dos vendedores dos Ativos Alvo, utilizando, para tanto, parte dos recursos da Oferta.

A descrição completa dos Ativos Alvo consta na Seção "Termos e Condições da Oferta – Descrição dos Ativos Alvo", na página 51 deste Prospecto Preliminar. Eventuais recursos remanescentes da Oferta poderão ser aplicados inicialmente em Ativos Financeiros e/ou em Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pela GTIS.

Ressalta-se que não há garantia de que o Fundo irá investir nos Ativos Alvo descritos neste Prospecto Preliminar, ou que o investimento nos Ativos Alvo, se concretizado, será realizado nas exatas condições e circunstâncias previstas neste Prospecto Preliminar. Em vista disso, o Fundo, por meio da Administradora e ouvida a GTIS, terá discricionariedade para selecionar outros Ativos Imobiliários caso não seja possível a total aquisição dos Ativos Alvo nas exatas condições aqui previstas, sujeito à política de investimentos do Fundo, conforme prevista no Regulamento. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE AS CONDIÇÕES NEGOCIAIS DE UMA FORMA GERAL QUE ESTÃO SENDO PREVISTAS E NEGOCIADAS NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DOS ATIVOS ALVO, VIDE A SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVO", NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO. SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, VIDE O ITEM "RISCOS RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO E DIREITOS DE TERCEIROS" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

Considerando que não haverá distribuição parcial no âmbito da Oferta, a totalidade dos recursos captados será direcionada à aquisição dos Ativos Alvo acima informados diretamente ou por meio de aquisição de quotas ou ações, conforme o caso, das sociedades que os detêm, não havendo, portanto, ordem de prioridade na destinação dos recursos, desde que haja **(i)** a aprovação das aquisições na Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação aos Ativos Alvo da Oferta; e **(ii)** a captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

Ressaltamos que os vendedores dos Ativos Alvo são sociedades ligadas ao grupo econômico da GTIS. Dessa forma, a aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo e a aplicação de recursos do Fundo nos Ativos Alvo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do Ofício CVM SRE 1/2021, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto Preliminar na forma do **Anexo V** e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS"; ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS".

Não obstante, a Administradora e a GTIS incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e a GTIS, como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses" na página 49 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 113 deste Prospecto Preliminar.

CASO O MONTANTE DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA E O FUNDO DEVERÁ DEVOLVER AOS INVESTIDORES OS RECURSOS EVENTUALMENTE DEPOSITADOS, OS QUAIS DEVERÃO SER DEVOLVIDOS SEM JUROS OU CORREÇÃO MONETÁRIA, SEM REEMBOLSO E COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS EVENTUALMENTE INCIDENTES, NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA COMUNICAÇÃO DO CANCELAMENTO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE RESTITUIÇÃO DE QUAISQUER VALORES AOS INVESTIDORES, ESTES DEVERÃO FORNECER RECIBO DE QUITAÇÃO RELATIVO AOS VALORES RESTITUÍDOS.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS ALVO E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA PARA AQUISICAO DE ATIVOS OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

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 DAS PÁGINAS 113 E 113 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Descrição dos Ativos Alvo da Oferta

Conforme explicitado no tópico "Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses" acima, o Fundo tem como Ativos Alvo aqueles descritos abaixo. Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos e totalmente detidos pelo Fundo em caso de aprovação da integralidade das matérias a serem deliberadas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

A maioria dos Ativos Alvo da Oferta está alugada para uma variedade de empresas locais e multinacionais, incluindo Leroy Merlin, Decathlon, Mercado Livre, Petz e DB Schenker. Todos os contratos de locação dos Ativos Alvo são ajustados anualmente pela inflação, com base em um dos seguintes índices: **(i)** Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM; ou **(ii)** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

A tabela abaixo mostra as principais informações sobre os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo (data-base: 31/12/2020):

Imóvel	% do Imóvel de Titularidade do Fundo	Valor Estimado (milhões) [2]	Vendedor (Proprietário direto ou indireto) / outros proprietários (se houver)	Idade (anos)	Segmento	Classificação[1]	Tempo sob titularidade da GTIS	Cidade	Área total do Ativo Alvo (m²)	Área Bruta Locável (ABL) (m²)	Valor do Aluguel Médio (R$/m²)	Número de locatários	Tipo de aquisição esperado
Centro Logístico Embu – CLE	100%	243,7	Sanca GTIS Embu Empreendimentos Ltda. / Saltux Participações Ltda.	7	Logística	A+	Desde 2012 (9 anos)	Embu das Artes	66.521	66.521[3]	22,68	14	Aquisição direta do imóvel alvo.
Distribution Center Cajamar – DCC	66,67%	368,3	BREF III Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (66.67%) / CA-35 Empreendimento Imobiliário S.A. (terceiro investidor – 33.33%)	1	Logística	A+	Desde 2018 (4 anos)	Cajamar	153.975	102.650	20,00	1	Aquisição de 100% de participação na BREF III Empreendimentos Imobiliários II S.A., que detém, indiretamente,66,67% dos ativos do Distribution Center Cajamar – DCC.
Distribution Center Barueri – DCB	100%	460,2	BREF III Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia	Tex – 8 Leroy – 6 Decathlon – 0	Logística / Comercial	A	Desde 2017 (4 anos)	Barueri	102.689 (incluindo 12.204 em planejamento)	102.689 [4] (incluindo 12.204 em planejamento)	31,00	3	Aquisição de 100% de participação na BREF III Empreendimentos Imobiliários I S.A. e na Distribution Center Barueri Empreendimentos Imobiliários S.A., que detêm, diretamente, 100% dos ativos do Distribution Center Barueri – DCB.
Distribution Center Rodoanel – DCR	100%	297,2	Sanca GTIS Embu II Empreendimentos Ltda.	6	Logística	A+	Desde 2012 (9 anos)	Embu das Artes	77.587	77.587	24,64	5	Aquisição direta do imóvel alvo.
Total	**-**	**1.369**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**400.772**	**349.447**	**-**	**-**	**-**

[1] De acordo com as classificações fornecidas pela C&W. No futuro, o Fundo contará com classificações da C&W ou de outra empresa imobiliária comercial líder no mercado.
[2] Valor estimado para 100% (cem por cento) de participação no CLE, DCB e DCR, e de 66,67% no DCC, com base nos Laudos de Avaliação preparados pela C&W.
[3] O empreendimento inteiro possui área total locável de 91.652 m² (dos quais o Fundo adquirirá 70.97%).
[4] Sem considerar a área bruta locável (ABL) do 5º módulo do DCB, que ainda está em planejamento, sendo que a ABL total do imóvel é de 388.568, e a ABL total a ser adquirida é de 337.243 m².

A GTIS e suas afiliadas implementaram uma série de medidas de segurança destinadas a prevenir a disseminação da COVID-19 nos Ativos Alvo, como (i) redução do número de pessoal não essencial, (ii) aumento da disponibilidade de medidas de proteção, saneamento e higiene, (iii) trabalho remoto e (iv) aumento e comunicação consistente com nosso pessoal em relação às medidas em vigor. A GTIS está monitorando continuamente a situação para ajustar a resposta se necessário.

Abaixo, segue a descrição específica de cada um dos Ativos Alvo da Oferta.

IMÓVEL: DISTRIBUTION CENTER CAJAMAR – DCC



Percentual de participação a ser adquirido	66,67%
Sócio terceiro	CA-35 Empreendimento Imobiliário S.A.
Endereço	Rod. Anhanguera, km 31,775, Cajamar, SP
Ano de construção	2020
Área locável (total)	153.975m²
Área locável (participação GTIS)	102.650m²
m² por galpão	6.998,87 m²
Nº de galpões	22
Nº de vagas de estacionamento para caminhões	394 (total)
Nº de docas	208 (total)
Locatário	Mercado Livre (75.847 m^2)
Classificação	“Industrial AA”
Prêmio	Golden Trowel 2020 – Flattest & Most Level Floor in Latin America
Ocupação	Emitido em março de 2020

Geração de energia – potencial renda adicional	Energia elétrica fornecida a locatários via concessionária e gerador para atendimento de cargas emergenciais. Painéis solares instalados nas dependências com capacidade de 3,24 MWp (com potencial de expansão para 10 MWp), e capacidade de geração de energia por ano de 4.546,80 MW. Discussões atuais com um distribuidor de energia multinacional para alugar os painéis solares do telhado. O contrato de arrendamento de painéis solares deve ser de até 25 anos com receitas reajustadas anualmente pela inflação.
Aluguel médio (31/12/2020)	R$20,00/m², excluindo aluguéis com carência e descontos
Tempo médio de aluguel	4,8 anos
Taxa de Ocupação (31/12/2020)	49%

IMÓVEL: DISTRIBUTION CENTER RODOANEL – DCR



Endereço	Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, em Embu das Artes, SP
Ano de construção	2015
Área locável	77.587m²
m² por galpão	6.465,60m²
Nº de galpões	12
Nº de vagas de estacionamento para caminhões	88 vagas privativas para caminhões e 31 vagas comuns para caminhões
Nº de docas	88
Locatários	DB Schenker, Infracommerce, Navitas (Mais Amigas) e Petz
Classificação	“Industrial AA”
Prêmios	Golden Trowel 2018 – Flattest & Most Level Floor in Latin America
Ocupação	Emitido em agosto de 2015

Geração de energia	Energia elétrica pela concessionária e gerador para atendimento da área comum e cargas emergenciais.
Aluguel médio (31/12/2020)	R$24,60/m²
Tempo médio de aluguel	2,5 anos
Taxa de Ocupação (31/12/2020)	86%

O DCR possui, na data de divulgação deste Prospecto, um CRI da 301ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., lastreado por 95% (noventa e cinco por cento) dos recebíveis imobiliários, com as seguintes características:

a) **Valor Total:** R$135.000.000,00, na data de sua respectiva emissão;

b) **Data de Emissão:** 15/07/2020;

c) **Data de Vencimento da última parcela:** 09/07/2035;

d) **Saldo Devedor (Data-base: 31/12/2020):** R$135.108.705,24;

e) **Taxa de Juros:** 100% da taxa DI, acrescido de um spread de 5,00% ao ano; e

f) **Destinação dos Recursos:** Liquidez para os acionistas da SPE.

Espera-se que os recursos captados na Oferta sejam parcialmente utilizados para pré-pagamento e quitação do referido CRI no prazo aproximado de 1 (um) ano após a Data de Liquidação.

IMÓVEL: CENTRO LOGÍSTICO EMBU – CLE



Endereço	45 galpões logísticos na R. José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, em Embu das Artes, SP
Ano de construção	2013
Área locável total	91.651,50m² (total do Centro de Distribuição, incluindo outros complexos de galpões)
Área locável própria	66.521m² (45 galpões*****)
m² por galpão	1.478,25m²
Nº de galpões	62
Nº de vagas de estacionamento para caminhões	90 vagas privativas para caminhões e 46 vagas comuns para caminhões
Nº de docas	90
Locatários	Antares, Armstrong Fluid, Círculo, Estrela Maior, Favo, S.M.Farmacêuticas, Infracommerce, Libbs Farmacêutica, Liotécnica, Motion, P.A. Arquivos, Solaia, Pontocom Services Ltda. e TLS Logistica
Classificação	"Industrial AA"
Ocupação	Emitido em maio de 2013
Geração de energia	Energia elétrica: fornecimento via concessionária e gerador para atendimento da área comum e cargas emergenciais
Aluguel médio (31/12/2020)	R$22,7/m², excluindo aluguéis com carência e descontos
Tempo médio de aluguel	2.1 anos
Taxa de Ocupação (31/12/2020)	91%

***** *Conforme explicado abaixo, o proprietário do galpão 31 do empreendimento CLE exerceu seu direito de venda conjunta (*tag along*) após notificação enviada pela GTIS com referência à transação de compra e venda pelo Fundo objeto deste Prospecto. Sujeito à conclusão das negociações, espera-se que o Fundo realize também a aquisição do galpão 31 de propriedade deste terceiro, sendo que, confirmada essa hipótese, o Fundo deterá 45 galpões do empreendimento conforme indicado acima, o que significa um acréscimo de 1,61% da totalidade do empreendimento do qual o CLE faz parte.*

O CLE possui, na data de divulgação deste Prospecto, um CRI das séries 252ª e 253ª da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., lastreado em recebíveis imobiliários, com as seguintes características:

a) **Valor Total:** R$125.000.000,00, na data de sua respectiva emissão;

b) **Data de Emissão:** 09/12/2019;

c) **Data de Vencimento da última parcela:** 09/12/2039;

d) **Saldo Devedor (Data-base: 31/12/2020):** R$125.247.395,75;

e) **Taxa de Juros:** 100% da taxa DI, acrescido de um spread de 1,45% ao ano; e

f) **Destinação dos Recursos:** Liquidez para os acionistas da SPE.

É possível que os recursos captados na Oferta sejam parcialmente utilizados para pré-pagamento e quitação do referido CRI no prazo aproximado de 1 (um) ano após a Data de Liquidação, sendo possível, também, a reestruturação da dívida junto ao devedor, conforme negociações a serem conduzidas pela GTIS, a seu critério.

Em 27 de janeiro de 2021, o proprietário do galpão 31 do empreendimento CLE manifestou interesse em exercer seu direito de venda conjunta (*tag along*) ao Fundo. O referido galpão representa 1,61% (um inteiro e sessenta e um centésimos por cento) da totalidade do empreendimento do qual o CLE faz parte. Caso a aquisição do referido galpão 31 pelo Fundo seja devidamente concluída, o Fundo deverá adquirir essa porção adicional do empreendimento CLE. O referido galpão já foi adicionado aos 45 galpões que já compõem o ativo CLE para cálculo dos dados relacionados ao referido ativo.

O TITULAR DO GALPÃO 31 DO CLE MANIFESTOU INTERESSE EM VENDER O REFERIDO GALPÃO AO FUNDO EM CONJUNTO COM OS GALPÕES QUE COMPÕEM OS ATIVOS ALVO. SEM PREJUÍZO DO EXERCÍCIO DESSE DIREITO, É POSSÍVEL, ATÉ A DATA DE FECHAMENTO DA OPERAÇÃO, QUE O FUNDO NÃO SEJA CAPAZ DE ADQUIRIR O REFERIDO GALPÃO, SEJA PELA DESISTÊNCIA DO VENDEDOR, RECEBIMENTO DE OUTRA PROPOSTA PELO VENDEDOR, EMPECILHOS OPERACIONAIS, DIVERGÊNCIA NA CONCLUSÃO DAS NEGOCIAÇÕES COM O VENDEDOR, ENTRE OUTROS. NESTE CASO, O FUNDO APLICARÁ A PARCELA EXCEDENTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NÃO ALOCADA PARA A AQUISIÇÃO DO GALPÃO 31 DO CLE EM ATIVOS FINANCEIROS OU OUTROS ATIVOS, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO. VIDE O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO E DIREITOS DE TERCEIROS" NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA MAIORES INFORMAÇÕES.

IMÓVEL: DISTRIBUTION CENTER BARUERI – DCB



Endereço	Av. Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, Barueri, SP
Ano de construção	2014 (parte concluída) / projeto de expansão com obras concluídas com “habite-se” emitido em dezembro de 2020
Área locável	Em 31 de dezembro de 2020, 90.484,02m² (parte concluída) e 12.204,48 m² (em planejamento), totalizando 102.689 m²
m² por galpão	N/A

Nº de galpões	N/A
Nº de vagas de estacionamento para caminhões	152
Nº de docas	152
Locatários	Decathlon, Leroy Merlin e Total Express (Tex Courier)
Classificação	“Industrial A”
Ocupação	Emitido em fevereiro de 2015 (TEX), dezembro de 2015 (Leroy Merlin) e dezembro de 2020 (Decathlon)
Geração de energia	Energia elétrica: fornecimento via concessionária e gerador para atendimento da área comum e cargas emergenciais
Aluguel médio (31/12/2020)	R$31,00/m², excluindo aluguéis com carência e descontos
Tempo médio de aluguel	8,8 anos
Taxa de Ocupação (31/12/2020)	100%

O DCB possui, na data de divulgação deste Prospecto, um CRI da série 47ª da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., lastreado em recebíveis imobiliários, com as seguintes características:

a) **Valor Total:** R$68.400.000,00, na data de sua respectiva emissão;

b) **Data de Emissão:** 30/01/2015;

c) **Data de Vencimento da última parcela:** 14/03/2031;

d) **Saldo Devedor (Data-base: 31/12/2020):** R$71.949.804,13;

e) **Taxa de Juros:** atualização do saldo devedor pela Taxa Referencial (TR) e juros efetivos de 9,87% ao ano; e

f) **Destinação dos Recursos:** O CRI é lastreado pela CCB Itau emitida para financiar a construção da loja Leroy Merlin.

Espera-se que os recursos captados na Oferta sejam parcialmente utilizados para pré-pagamento e quitação do referido CRI no prazo aproximado de 1 (um) ano após a Data de Liquidação.

Termos e Condições Esperados para a Compra e Venda dos Ativos Alvo

Em todos os casos, o Fundo espera, após a conclusão da Oferta, finalizar os termos e condições para cada um dos Ativos Alvo que o Fundo pretende adquirir, estando todas essas operações sujeitas às condições de mercado. Em cada caso, a expectativa é que qualquer aquisição de Ativos Alvo seja realizada através da celebração entre o Fundo e o proprietário do Ativo Alvo, imediatamente após a conclusão da Oferta, de um contrato de compra e venda usual que estabeleça os termos pertinentes para a operação de acordo com a legislação brasileira. Nenhum contrato de compra e venda de Ativos Alvo foi celebrado até o momento e espera-se que tais contratos sejam negociados e finalizados imediatamente após a conclusão da Oferta, bem como que contenham as declarações e garantias habituais sobre a titularidade do Ativo Alvo pelo vendedor. Os contratos de compra e venda de Ativos Alvo também deverão conter as devidas indenizações que permanecerão em vigor por 1 (um) ano após o fechamento e estarão limitadas a 1,5% (um inteiro e cinquenta décimos por cento) do preço de compra.

Preço de Compra e Ajustes

O preço de compra específico a ser pago pelo Fundo por cada um dos Ativos Alvo será, em todos os casos, determinado pela GTIS mantendo referência com **(i)** as práticas de mercado para imóveis comparáveis no respectivo mercado imobiliário no qual cada Ativo Alvo esteja localizado, **(ii)** a renda operacional histórica associada ao Ativo Alvo, e **(iii)** as avaliações independentes realizadas pela C&W em relação aos Ativos Alvo, conforme descritas neste documento. Como é padrão de mercado no Brasil, no contexto da compra e venda de Ativos Alvo pelo Fundo, espera-se que os contratos de compra e venda determinem a atribuição apropriada de todas as receitas e despesas operacionais associadas a cada Ativo Alvo ao vendedor ou será realizado um ajuste proporcional no preço de compra do referido Ativo Alvo.

Assim, é possível que os Ativos Alvo sejam adquiridos por um valor superior ao valor de avaliação estimado pela C&W como valor de mercado para cada Ativo Alvo, levando a um possível pagamento de prêmio aos vendedores dos Ativos Alvo afiliados da GTIS. O Fundo, a Administradora, a GTIS e os Coordenadores não podem garantir que o Preço por Cota represente, de fato, a parcela por cota do valor efetivo de mercado dos Ativos Alvo. Para mais informações, favor consultar a Seção "6. Fatores de Risco - Risco de aquisição dos Ativos Alvo por valor superior ao laudo de avaliação" deste Prospecto Preliminar.

Como é de costume no Brasil em relação à compra e venda de ativos imobiliários, no momento da aquisição pelo Fundo espera-se que os contratos e acordos de compra e venda relevantes determinem a alocação apropriada de todas as receitas e despesas operacionais associadas a cada Ativo Alvo ao vendedor relevante ou um ajuste apropriado será feito no respectivo preço de compra do Ativo Alvo.

Como parte da negociação para a venda do DCB, a GTIS espera que o vendedor do DCB seja obrigado a reembolsar o Fundo por três anos com relação aos pagamentos atualmente devidos por esse vendedor a um locatário do imóvel. Em dezembro de 2020, o proprietário do DCB está contratualmente obrigado a pagar ao locatário R$324.189,08 por mês (ajustado pelo IPC-A) até julho de 2024.

Condições para a Consumação da Compra dos Ativos Alvo

Será necessária a realização de Assembleia de Cotistas para Aprovação de Potencial Compra e Venda. Neste momento, espera-se que o Fundo, imediatamente após a conclusão da Oferta, continue a negociar e formalizar os contratos de compra e venda com o respectivo proprietário de cada Ativo Alvo e submeta os termos de tais contratos aos Cotistas para aprovação da aquisição pretendida. Para resolver conflitos de interesse potenciais ou reais resultantes dos contratos de compra e venda propostos, considerando que a GTIS ou suas afiliadas têm interesses diretos ou indiretos nos Ativos Alvo, de acordo com a legislação brasileira, os Cotistas necessitarão aprovar a aquisição de cada um dos Ativos Alvo, individualmente ou em conjunto, em assembleia especial de cotistas que deverá ser realizada dentro de 15 dias após a conclusão da Oferta. Ver “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses”. Segundo a legislação brasileira, os termos precisos da proposta de aquisição dos Ativos Alvo estarão descritos nos materiais fornecidos aos Cotistas, incluindo este Prospecto e o Regulamento. Apesar de qualquer compromisso de compra de qualquer um dos Ativos Alvo poder ser assumido com a aprovação dos cotistas, o fechamento de qualquer operação desse tipo normalmente leva entre 6 a 9 meses para ocorrer.

Situação Financeira. No contexto da aquisição de cada um dos Ativos Alvo, a GTIS, em nome do Fundo, analisará demonstrações e informações financeiras preparadas pelo respectivo administrador do Ativo Alvo, ou pelo fundo ou outra entidade que controle o Ativo Alvo, e examinará quaisquer relatórios de auditoria disponíveis ou revisão comparável realizada por auditores locais que tenham sido previamente contratados para fazer essa auditoria ou revisão. Os potenciais investidores devem estar cientes de que essas auditorias, segundo a prática de mercado no Brasil, terão sido preparadas por empresas que não estão entre as principais firmas de auditoria independente sediadas nos EUA, e a GTIS fará sua própria avaliação de qualquer

informação financeira com base em sua experiência, avaliando se uma informação ali contida fará com que seja necessário algum ajuste em qualquer dos respectivos contratos de compra e venda para qualquer um dos Ativos Alvo.

Direito de Primeira Oferta e Período de *Lock-up*. Em certos casos, os Ativos Alvo são detidos com parceiros externos e os acordos de acionistas das empresas titulares desses Ativos Alvo preveem direitos de primeira oferta ou períodos de *lock-up* para a venda, direta ou indireta, das ações dessas empresas, de modo que, para realizar a sua venda durante a vigência dos direitos de primeira oferta e do período de *lock-up*, será necessário o consentimento do referido parceiro externo ou notificar os vendedores para o exercício dos Direitos de Primeira Oferta aplicáveis. A GTIS espera obter tais consentimentos ou notificar os vendedores para o exercício dos Direitos de Primeira Oferta aplicáveis antes da compra dos Ativos Alvo pelo Fundo.

Direito de Primeira Oferta e Direitos de Venda Conjunta (*Tag Along*). Em certos casos, os acordos com os antecessores na propriedade dos Ativos Alvo preveem direitos de primeira oferta e/ou direitos de venda conjunta (*tag along*) para tais antecessores adquirirem o respectivo Ativo Alvo ou vender a sua participação no mesmo projeto em conjunto com o Ativo Alvo. Os referidos antecessores na propriedade dos Ativos Alvo foram notificados da intenção da GTIS de vender os Ativos Alvo e, na data deste Prospecto Preliminar, o período para o exercício de seus direitos de primeira oferta ou direitos de venda conjunta (*tag along*) expirou.

Em 27 de janeiro de 2021, o proprietário do galpão 31 do empreendimento CLE manifestou interesse em exercer seu direito de venda conjunta (*tag along*) ao Fundo. O referido galpão representa 1,61% (um inteiro e sessenta e um centésimos por cento) da totalidade do empreendimento do qual o CLE faz parte. Caso a aquisição do referido galpão 31 pelo Fundo seja devidamente concluída, o Fundo deverá adquirir essa porção adicional do empreendimento CLE.

SEM PREJUÍZO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VENDA CONJUNTA PELO TITULAR DO GALPÃO 31 DO CLE, É POSSÍVEL, ATÉ A DATA DE FECHAMENTO DA OPERAÇÃO, QUE O FUNDO NÃO SEJA CAPAZ DE ADQUIRIR A PARCELA ADICIONAL RESULTANTE DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VENDA CONJUNTA, SEJA PELA DESISTÊNCIA DO VENDEDOR, RECEBIMENTO DE OUTRA PROPOSTA PELO VENDEDOR, EMPECILHOS OPERACIONAIS, DIVERGÊNCIA NA CONCLUSÃO DAS NEGOCIAÇÕES COM O VENDEDOR, ENTRE OUTROS. NESTE CASO, O FUNDO APLICARÁ A PARCELA EXCEDENTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NÃO ALOCADA PARA AQUISIÇÃO DO GALPÃO 31 DO CLE EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ATIVOS FINANCEIROS OU OUTROS ATIVOS, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO. VIDE O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO E DIREITOS DE TERCEIROS" NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA MAIORES INFORMAÇÕES.

Direitos de Preferência dos Locatários. De acordo com o Artigo 27 da Lei de Locações nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, os locatários de imóveis logísticos e comerciais têm direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de tais imóveis. Nesses casos, antes de qualquer transferência desses imóveis, o locador deve notificar os locatários a respeito da sua intenção de transferir os imóveis, incluindo todas as condições do negócio, e os locatários têm o direito de preferência para a aquisição desses imóveis. Os locatários dos Ativos Alvo foram notificados da intenção da GTIS de vender os Ativos Alvo e, na data deste Prospecto Preliminar, o período para o exercício de seus direitos de preferência expirou, sem que nenhum locatário tenha exercido o seu respectivo direito.

Recursos da Oferta Necessários para as Aquisições. Sujeita à aprovação em sede de Assembleia de Conflito de Interesses, a consumação da compra e venda de qualquer um dos Ativos Alvo depende do Fundo levantar recursos suficientes por meio da Oferta, de modo que lhe permita proceder com a aquisição de qualquer um ou de todos os Ativos Alvo. O montante que o Fundo espera ter disponível dependerá do nível de interesse dos potenciais investidores em adquirir Cotas e do preço a ser pago pelos potenciais investidores conforme determinado pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional. Como parte do processo de

compra dos Ativos Alvo, o Fundo poderá precisar aplicar os recursos captados na Oferta em alguns, mas não em todos, os Ativos Alvo e, nesse caso, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo conforme as decisões tomadas pela GTIS, a seu exclusivo critério.

Receita Garantida pelos Vendedores

O Fundo espera pactuar com os vendedores cláusula de garantia de receita dos Ativos Alvo, a qual garantirá a receita de locação do Fundo, bem como cobertura das despesas de condomínio e IPTU, dentre outras despesas, para os espaços vagos (não alugados) e os espaços locados em período de carência na data de aquisição de cada um desses Ativos Alvo. O Fundo receberia os referidos pagamentos de aluguel garantidos pelos vendedores durante um período limitado de tempo. As garantias de locação fornecidas pelos vendedores serão compensadas contra qualquer receita de locação, reembolso de despesas de condomínio ou IPTU recebidos pelo Fundo de qualquer locatário que alugue espaços vagos e/ou que passe a pagar aluguel sobre espaços locados nesses Ativos Alvo durante o período garantido (conforme tal período esteja estabelecido na cláusula de garantia de receita pactuada por e entre determinados vendedores de Ativos Alvo e o Fundo).

O Fundo atualmente espera receber a seguinte receita garantida, sujeito à confirmação no fechamento da compra de cada Ativo Alvo:

Imóvel	ABL vaga total estimada (m²) em 31/03/2021	ABL com renda esperada (m²)	Receita efetiva (R$/m²) em 31/12/2020	Receita garantida total	Duração esperada da receita garantida
Centro Logístico Embu – CLE					
Área vaga	8.869,50	8.869,50 (galpões 5, 18, 19, 27, 51 e 52)	22,68	R$ 21,00/m² (acrescido de despesas condominiais e IPTU).	12 meses
Carência	N/A	5.913,00 (galpões 20, 21, 29 e 30)	22,68	Aluguel contratado com o inquilino, atualmente R$ 24,82/m².	12 meses
Centro Logístico Cajamar – DCC					
Área vaga	78.128,32	78.128,32	20,00	1º ano: R$ 21,00/m² (acrescido de despesas condominiais e IPTU). 2º ano: R$ 21,00/m² (incluindo de despesas condominiais e IPTU), limitado a R$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).	24 meses
Carência	N/A	75.846,84 (bloco 200)	N/A	Diferença entre os pagamentos efetuados pelos inquilinos a título de aluguel e R$ 21,00/m².	24 meses
Centro Logístico Barueri – DCB					
Área Vaga	0,00	0,00	N/A	N/A	N/A
Carência	N/A	10.684,04 (galpão 4)	30,96	Diferença entre os pagamentos efetuados pelos inquilinos do galpão 4 e R$ 26,27/m².	24 meses
Pagamento adicional	0,00	0,00	N/A	Reembolso ao Fundo dos pagamentos atualmente devidos pelo(s) proprietários do DCB a inquilino. Em dezembro de 2020, o(s) proprietário(s) do DCB estavam contratualmente obrigados a pagar R$ 324.189,08/mês, ajustado pelo IPCA.	36 meses
Centro Logístico Rodoanel – DCR					
Área vaga	0,00	0,00	24,64	R$ 21,00/m² (acrescido de despesas condominiais e IPTU).	12 meses
Carência	0,00	10.498 (galpão 10)	24,64	Aluguel contratado com o inquilino, atualmente R$ 28,47/m².	12 meses

Planos Pós-Aquisição

Após qualquer proposta de aquisição dos Ativos Alvo, o Fundo pretende deter e operar os referidos Ativos Alvo diretamente de forma a se beneficiar dos benefícios fiscais aplicáveis, exceto quando for necessário deter tais ativos através de veículos de propósito específico (tais como quando o Fundo tem um parceiro externo no ativo, ou quando os veículos têm obrigações de dívida que exigem sua existência contínua).

Direito de Preferência para Aquisição de Outros Ativos Imobiliários Gerenciados pela GTIS. Enquanto o Contrato Gestão e Consultoria Especializada permanecer válido e eficaz (em relação à remuneração devida à GTIS) e a GTIS permanecer como consultor especializado do Fundo, e observados determinados termos e condições, a GTIS concordou que qualquer potencial aquisição de imóveis de logística no Brasil identificados como a potencial aquisição ou investimento e originados pela GTIS ou por qualquer de suas afiliadas que apresentem taxa de ocupação de pelo menos 80% (oitenta por cento), a preços de mercado, serão primeiramente oferecidos ao Fundo para análise como aquisição ou investimento pelo Fundo, observado o Risco Operacional descrito na página 112 deste Prospecto Preliminar.

O Fundo contratará a PricewaterhouseCoopers como seus auditores, para auditar as demonstrações financeiras anuais e interinas do Fundo a partir do presente momento, de acordo com as IFRS e as normas contábeis internacionais geralmente aceitas. O Fundo irá disponibilizar tais demonstrações financeiras aos Cotistas.

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

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Laudos de Avaliação e Estudo de Viabilidade

Para os fins do artigo 10, §º1º, inciso II, da Instrução CVM 472, o Fundo, por meio da Administradora, contratou a C&W, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Jose Lannes, 40º andar, CEP 04571–100, para a elaboração dos laudos de avaliação relativamente aos Ativos Alvo descritos na Seção "Descrição dos Ativos Alvo da Oferta" na página 51 deste Prospecto Preliminar. Os laudos de avaliação constam no **Anexo VII** deste Prospecto Preliminar.

O Estudo de Viabilidade parte das seguintes premissas (i) o Fundo será bem sucedido na aquisição dos Ativos Alvo, assumindo-se determinado preço e certas condições de venda; (ii) ocupação padrão dos imóveis após o período de garantia de aluguel pelos vendedores dos Ativos Alvo; (iii) que os Cotistas receberão pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do lucro do Fundo, auferido em base caixa a cada semestre em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, enquanto 5% do lucro do Fundo poderá ser retido na reserva de caixa do mesmo; e (iv) variação estimada de determinados índices inflacionários. Com base nisso, assumindo que o preço de compra dos Ativos Alvo seja equivalente aos valores de mercado estimados para os respectivos Ativos Alvo, nos termos dos Laudos de Avaliação, entre outras premissas, o Estudo de Viabilidade estimou um rendimento médio para as cotas de 6,55% (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano durante um período de 10 (dez) anos, e um rendimento esperado de 6,31% (seis inteiros e trinta e um centésimos por cento) no primeiro ano do Fundo a partir da aquisição dos Ativos Alvo.

Além disso, o Estudo de Viabilidade desenvolveu uma análise de sensibilidade, que consiste na interpretação dos resultados financeiros, incluindo o preço de compra dos Ativos Alvo, utilizando-se diferentes variáveis. Esta análise tem por objetivo testar a viabilidade do Fundo, na hipótese de que

algumas das projeções adotadas se comportem de maneira distinta da esperada. Assim sendo, foi considerado um cenário base em que o Fundo faria a distribuição de 95% (noventa e cinco por cento) de seu resultado líquido aos Cotistas. A tabela a seguir demonstra alguns dos resultados obtidos a partir destas análises de sensibilidade, sem considerar o módulo 5 do DCB para os cálculos abaixo, sem prejuízo de outros cenários alternativos conforme indicados no Estudo de Viabilidade.

Cenário [1] – [2]	Yield 1	Yield 2	Yield 3	Yield 4	Yield 5	Yield 6	Yield 7	Yield 8	Yield 9	Yield 10	Yield Médio
Base Distribuição = 95% Valor dos Ativos = 100% Reserva de Caixa = 10MM ...	6,31%	6,35%	6,34%	6,22%	6,24%	6,61%	6,61%	6,85%	7,17%	6,84%	6,55%
Base Distribuição = 95% Valor dos Ativos = 94% Reserva de Caixa = 10MM ...	6,73%	6,78%	6,78%	6,67%	6,70%	7,09%	7,10%	7,35%	7,69%	7,35%	7,02%

(1) Os resultados estimados são baseados na análise de sensibilidade do Estudo de Viabilidade.

(2) Os cenários anteriores representam, na opinião do Consultor Especializado, os cenários mais prováveis em conexão com a aquisição dos Ativos Alvo. Para pressupostos e cenários adicionais contemplados pelo Estudo de Viabilidade, consulte o anexo B deste prospecto.

Os ganhos mencionados acima foram calculados com base nos percentuais de 94% e 100% do valor de mercado estimado que a C&W atribuiu aos Ativos Alvo nos Laudos de Avaliação, que podem não ser equivalentes ao preço de compra a ser pago pelo Fundo por tais Ativos Alvo. Para mais informações, favor verificar a seção dos "Fatores de Risco" na página 98 deste Prospecto Preliminar.

Considerando que a Oferta será realizada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, é possível que o valor de avaliação de cada um dos Ativos Alvo da Oferta conforme apontado nos laudos de avaliação preparados pela C&W seja diferente do valor de aquisição efetivo dos Ativos Alvo. Sobre esse ponto, vide o fator "Risco de aquisição dos Ativos Alvo por valor superior ao laudo de avaliação" constante na Seção "Fatores de Risco", na página 98 deste Prospecto Preliminar. O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA E QUALQUER ESTIMATIVA 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.

Colocação e Procedimento de Distribuição

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação pública das Cotas no Brasil, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto na Instrução CVM 400, por meio de:

I. Oferta Não Institucional: no contexto da Oferta Não Institucional, o montante de, no mínimo, 12% (doze por cento), e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, o montante de, no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (considerando as Cotas do Lote Adicional) será destinado à colocação pública no âmbito da Oferta Não Institucional para Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, conforme o caso e aplicável, de acordo com as condições ali previstas e o procedimento indicado neste item, sendo tais Cotas alocadas pelas Instituições Participantes da Oferta sucessivamente da seguinte forma:

a. "**Alocação Empregados**": parcela das Cotas da Oferta Não Institucional equivalente, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a até 2% (dois por cento) do total das Cotas objeto da Oferta, parcela sobre a qual terão prioridade de alocação os Empregados que indicarem sua condição de Empregado no Pedido de Reserva e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Empregados, observados o Valor Mínimo de Investimento Empregados e o Valor Máximo de Investimento Empregados. Para que não haja dúvidas, o montante de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Alocação Empregados compreenderá parcela da Oferta Não Institucional completamente segregada das parcelas de Cotas alocadas no âmbito da Alocação de Varejo sem *Lock-up*, da Alocação de Varejo com *Lock-up*, da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up* e da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*;

b. "**Alocação Segmento *Private* com *Lock-up***": parcela das Cotas da Oferta Não Institucional equivalente a, no mínimo, 1% (um por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas objeto da Oferta, parcela sobre a qual terão prioridade de alocação os Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private* e o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*, e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Segmento *Private*;

c. "**Alocação de Varejo com *Lock-up***": parcela das Cotas da Oferta Não Institucional equivalente a, no mínimo, 8% (oito por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), parcela sobre a qual terão prioridade de alocação os Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento de Varejo e o Valor Máximo de Investimento de Varejo, e concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* de Varejo;

d. "**Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up***": parcela das Cotas da Oferta Não Institucional equivalente a, no mínimo, 1% (um por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (30 por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), parcela sobre a qual terão prioridade de alocação os Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento Segmento *Private* e o Valor Máximo de Investimento Segmento *Private*, e não concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* Segmento *Private*; e

e. "**Alocação de Varejo sem *Lock-up***": parcela das Cotas da Oferta Não Institucional equivalente a, no mínimo, 2% (dois por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional) e, a exclusivo critério da GTIS e dos Coordenadores, a no máximo, 30% (trinta por cento) do total das Cotas (parte das Cotas da Oferta Não Institucional), parcela sobre a qual terão prioridade de alocação os Investidores Não Institucionais que preencherem Pedido de Reserva observando o Valor Mínimo de Investimento de Varejo e o Valor Máximo de Investimento de Varejo, e que não concordarem, em seus respectivos Pedidos de Reserva, com o *Lock-up* de Varejo.

No plano de distribuição, não serão consideradas quaisquer relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e do Fundo, para alocação dos Investidores Não Institucionais. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a GTIS, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

II. Oferta Institucional: uma oferta aos Investidores Institucionais, realizada exclusivamente pelos Coordenadores e pelos Agentes de Colocação Internacional.

Os Coordenadores, com a anuência da Administradora e da GTIS, elaborarão plano de distribuição das Cotas, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual levará em conta a criação de uma base de cotistas diversificada e relações da GTIS e dos Coordenadores com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da GTIS, observado que os Coordenadores assegurarão **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo a todos os investidores; e **(iii)** o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores.

Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Para mais informações, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto.

Não será contratada instituição financeira para a prestação de serviços de formador de mercado para a Oferta.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização dos Pedidos de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, sobretudo os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a seção "Termos e Condições da Oferta", a partir da página 46 deste Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá a manutenção de recursos em conta aberta e/ou mantida junto a ela para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) 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; e (iv) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional por meio da subscrição de Cotas que sejam parte (i) da Alocação Empregados; (ii) da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*; (iii) da Alocação de Varejo com *Lock-up*; (iv) da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*; ou (v) Alocação de Varejo sem *Lock-up* não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Cota.

Procedimento da Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

I. durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva, de forma irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos incisos (iv), (vi), (vii), (viii), (xix) e (xx) abaixo e na Seção "Instituições Participantes da Oferta" na página 76 deste Prospecto;

II. os Empregados que tenham interesse em subscrever Cotas no âmbito da Alocação Empregados deverão, necessariamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva sua condição de Empregado, sob pena de serem considerados Investidores Não Institucionais comuns e não participarem da distribuição de Cotas no âmbito da Alocação Empregados, com sua consequente participação na Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*, Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*, Alocação de Varejo sem *Lock-up* e/ou Alocação de Varejo com *Lock-up*, conforme o caso;

III. os Investidores Não Institucionais que não sejam Empregados e que tenham interesse em participar:

   a. da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* Segmento *Private*, sob pena de não participarem da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*;

   b. da Alocação de Varejo com *Lock-up*, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que estão de acordo com o *Lock-up* de Varejo, sob pena de não participarem da Alocação de Varejo com *Lock-up*;

   c. da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que não estão de acordo com o *Lock-up* Segmento *Private*; ou

d. da Alocação de Varejo sem *Lock-up*, conforme o caso, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva que não estão de acordo com o *Lock-up* de Varejo;

IV. os Investidores Não Institucionais poderão estipular, no respectivo Pedido de Reserva, um preço máximo por Cota como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Cota seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo respectivo Investidor Não Institucional, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado;

V. as Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelos respectivos Investidores. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva que **(a)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar; **(b)** verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e **(c)** 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;

VI. os Investidores Não Institucionais deverão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva ou no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, sendo que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (incluindo Empregados) deverão, necessariamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo e o Valor Máximo para participação na Oferta Não Institucional;

VII. caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (incluindo Empregados) automaticamente cancelados, excetuados os Pedidos de Reserva que tenham sido realizados no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;

VIII. caso, durante a realização da distribuição sucessiva das Cotas da Oferta Não Institucional pelas Instituições Participantes da Oferta, o montante de Cotas parte da Oferta Não Institucional que seja objeto de Pedidos de Reserva realizados por:

a. Empregados que desejem adquirir Cotas no âmbito da Alocação Empregados: **(x)** seja igual ou inferior ao montante de Cotas destinado à Alocação Empregados, não ocorrerá o procedimento de Rateio Empregados, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Empregados no âmbito da Alocação Empregados; ou **(y)** exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Empregados, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas ("**Rateio Empregados**");

b. Investidores Não Institucionais que desejem adquirir Cotas no âmbito da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*: **(x)** seja igual ou inferior ao montante de Cotas destinado à Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*, não ocorrerá o procedimento de Rateio Segmento *Private* com *Lock-up*, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais no âmbito da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*; ou **(y)** exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas ("**Rateio Segmento *Private* com *Lock-up***");

c. Investidores Não Institucionais que desejem adquirir Cotas no âmbito da Alocação de Varejo com *Lock-up*: **(x)** seja igual ou inferior ao montante de Cotas destinado à Alocação de Varejo com *Lock-up*, não ocorrerá o procedimento de Rateio de Varejo com *Lock-up*, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais no âmbito da Alocação de Varejo com *Lock-up*; ou **(y)** exceda o total de Cotas destinadas à Alocação de Varejo com *Lock-up*, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas ("**Rateio de Varejo com *Lock-up***");

d. Investidores Não Institucionais que desejem adquirir Cotas no âmbito da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*: **(x)** seja igual ou inferior ao montante de Cotas destinado à Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*, não ocorrerá o procedimento de Rateio Segmento *Private* sem *Lock-up*, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais no âmbito da Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*; ou **(y)** exceda o total de Cotas destinadas à Alocação Segmento *Private* sem *Lock-up*, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas ("**Rateio Segmento *Private* sem *Lock-up***"); e

e. Investidores Não Institucionais que desejem adquirir Cotas no âmbito da Alocação de Varejo sem *Lock-up*: **(x)** seja igual ou inferior ao montante de Cotas destinado à Alocação de Varejo sem *Lock-up*, não ocorrerá o procedimento de Rateio de Varejo sem *Lock-up*, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais no âmbito da Alocação de Varejo sem *Lock-up*; ou **(y)** exceda o total de Cotas destinadas à Alocação de Varejo sem *Lock-up*, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas ("**Rateio de Varejo sem *Lock-up***");

IX. após a concessão do registro da Oferta pela CVM, até as 16h do Dia Útil anterior à Data de Liquidação, serão informados a cada Investidor Não Institucional pela Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso, em virtude da ocorrência de eventual procedimento de Rateio conforme descritos no item (VIII) acima), o Preço por Cota e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;

X. até as 9h da Data de Liquidação, as Cotas deverão ter sido integralmente depositadas pela Administradora junto à B3. As Cotas depositadas pela Administradora deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer encargos. Após o depósito das Cotas, a B3 iniciará o processo de liquidação, debitando as contas de custódia dos alienantes e emitindo mensagens, no Sistema de Transferência de Reservas do BACEN, informando aos bancos liquidantes das Instituições Participantes da Oferta e dos custodiantes de Investidores Institucionais os valores a serem pagos;

XI. até as 10h da Data de Liquidação, cada Investidor Não Institucional que tenha realizado Pedido de Reserva deverá efetuar o pagamento das respectivas Cotas que tiver subscrito, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado;

XII. até as 10h da Data de Liquidação, os Coordenadores deverão informar a B3 e a Administradora acerca dos montantes líquidos a serem transferidos:

a. ao Fundo, por conta da integralização das Cotas, deduzidas as remunerações e despesas devidas a cada uma das Instituições Participantes da Oferta e à B3;

b. aos Coordenadores, por conta das comissões, remunerações e/ou reembolsos devidos a cada um deles nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição; e

c. à B3, por conta da remuneração prevista no contrato de prestação de serviços celebrado com a B3.

XIII. até as 16h da Data de Liquidação, a B3 deverá notificar os Coordenadores acerca do recebimento dos valores totais depositados na conta de liquidação, identificando os respectivos investidores que não efetuaram depósitos;

XIV. até as 16h da Data de Liquidação, a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará, por meio da B3, as Cotas alocadas ao respectivo Investidor Não Institucional, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição, desde que tal Investidor Não Institucional tenha efetuado o respectivo pagamento das Cotas por ele subscritas;

XV. na Data de Liquidação, a B3 deverá transferir ao Fundo e a cada uma das Instituições Participantes da Oferta, nas contas por cada uma delas informadas à B3 por escrito, os respectivos montantes a ela informados pelos Coordenadores, inclusive os valores de despesas devidos pelo Fundo já apurados até a Data de Liquidação;

XVI. caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, o pagamento mencionado no item (xv) acima deverá ser realizado via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pela respectiva Instituição Participante da Oferta, ou mediante qualquer outro procedimento acordado com a respectiva Instituição Participante da Oferta e, neste caso, a remuneração da respectiva Instituição Participante da Oferta será paga pelo Fundo e/ou pela GTIS;

XVII. até o Dia Útil seguinte à Data de Liquidação, os Coordenadores deverão informar as demais Instituições Participantes da Oferta acerca dos montantes líquidos transferidos a cada uma delas por conta das comissões, remunerações e/ou reembolsos devidos a estas nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição;

XVIII. mediante o recebimento das quantias informadas conforme previsto no item (XVII) acima, cada uma das Instituições Participantes da Oferta emitirá recibo, em nome do Fundo e/ou da GTIS, conforme o caso, das importâncias por elas recebidas a título de comissão, remuneração e/ou reembolso de despesas conforme previstas no Contrato de Distribuição;

XIX. caso **(a)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não Institucionais ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; **(b)** a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; **(c)** a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; e/ou **(d)** ocorra um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, o Investidor Não Institucional poderá desistir do respectivo Pedido de Reserva, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva **(1)** até as 12h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso das alíneas (a) e (d) acima; e **(2)** até as 12h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor Não Institucional for comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b) a (c) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, a respectiva Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Não Institucional não

informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso (x) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e

XX. caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de resilição do Contrato de Distribuição da Oferta ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso (x) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Restrições à Negociação de Cotas (Lock-Up)

Lock-up Empregados. Os Empregados que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação Empregados não poderão, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Cotas. Dessa forma, como condição para a participação na Alocação Empregados, cada Empregado ao realizar seu Pedido de Reserva estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Cotas na carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias do *Lock-up* Empregados.

Lock-up Segmento *Private*. Os Investidores Não Institucionais que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* não poderão, pelo prazo de 50 (cinquenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Cotas. Dessa forma, como condição para a participação na Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*, cada Investidor ao realizar seu Pedido de Reserva estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Cotas na carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 50 (cinquenta) dias do *Lock-up Segmento Private*.

Lock-up de Varejo. Os Investidores Não Institucionais que subscreverem Cotas no âmbito da Alocação de Varejo com *Lock-up* não poderão, pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título, tais Cotas. Dessa forma, como condição para a participação na Alocação de Varejo com *Lock-up*, cada Investidor ao realizar seu Pedido de Reserva estará autorizando seu agente de custódia na Central Depositária gerida pela B3 a depositar tais Cotas na carteira mantida pela Central Depositária gerida pela B3 exclusivamente para este fim. Em qualquer hipótese, tais Cotas ficarão bloqueadas na Central Depositária gerida pela B3 até o encerramento do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias do *Lock-up* de Varejo.

Caso o preço de mercado das Cotas venha a cair e/ou os Investidores Não Institucionais por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o período de (i) *Lock-up* Empregados; (ii) *Lock-up* Segmento *Private;* ou (iii) *Lock-up* de Varejo, conforme aplicável, e tendo em vista a impossibilidade de as Cotas da Oferta Não Institucional parte (a) da Alocação Empregados; (b) da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up*; e (c) da Alocação de Varejo com *Lock-up* serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar perdas aos referidos Cotistas.

Oferta Institucional

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, observados os limites neles estabelecidos, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, as quais serão discricionariamente alocadas por meio dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e assumindo cada Investidor Institucional a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso o número de Cotas objeto de ordens de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Cotas remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da GTIS, dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de cotistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da GTIS, do Fundo, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16h do Dia Útil anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional informarão a cada Investidor Institucional, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone, a quantidade de Cotas alocadas e o valor do respectivo investimento.

Até as 10h da Data de Liquidação, os Investidores Institucionais deverão realizar, diretamente à B3, o pagamento das respectivas Cotas que tiverem subscrito por meio de seus custodiantes, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos previstos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição.

Até as 10h da Data de Liquidação, os Investidores Institucionais deverão realizar, diretamente à B3, o pagamento das respectivas Cotas que tiverem subscrito por meio de seus custodiantes, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos previstos neste Contrato e nos Documentos da Oferta.

Até as 16h da Data de Liquidação, os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional deverão entregar, por meio da B3, as Cotas alocadas aos Investidores Institucionais.

A subscrição das Cotas será formalizada mediante assinatura de Boletim de Subscrição, cujo modelo final foi previamente apresentado à CVM e que informa o Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Cotas. As Cotas que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas e liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores, em moeda corrente nacional, por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Resolução CVM 13, sem a necessidade,

portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Cotas em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país que não o Brasil, inclusive perante a SEC.

Exceto pelos registros da Oferta a serem concedidos pela CVM para a realização da Oferta no Brasil em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, o Fundo, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a GTIS, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não realizaram e não realizarão nenhum registro da Oferta ou das Cotas e não foi e não será realizado nenhum registro na SEC, nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto pelos registros da Oferta a serem concedidos pela CVM para a realização da Oferta no Brasil em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. As Cotas não poderão ser ofertadas ou subscritas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas U.S. persons, conforme definido no Regulamento S, exceto se registradas na SEC ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento automaticamente canceladas.

A PARTICIPAÇÃO DOS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DO PREÇO POR COTA E O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – PESSOAS VINCULADAS", NA PÁGINA 72 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva ou Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, 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, observados os correspondentes Valor Mínimo e Valor Máximo, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva realizados junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro disponibilizá-los perante a B3, devendo os demais serem cancelados.

O Investidor Não Institucional deverá indicar no respectivo Pedido de Reserva, dentre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado os correspondentes Valor Mínimo e Valor Máximo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva e Período de Reserva para Pessoas Vinculadas

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, deverá ser observado o período compreendido entre os dias 22 de março de 2021 e 14 de abril de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 deste Prospecto. Adicionalmente, para fins do recebimento de Pedidos de Reserva para Pessoas Vinculadas, deverá ser observado o período compreendido entre os dias 22 de março de 2021 e 5 de abril de 2021 (inclusive), data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) Dias Úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

Os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitos a eventual cancelamento por excesso de demanda (estando ainda sujeitos ao Rateio), nos termos da Deliberação CVM 476. Por outro lado, os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não

Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação.

Pessoas Vinculadas

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, da Administradora, da GTIS 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, administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da GTIS, da Administradora, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, a GTIS, as Instituições Participantes da Oferta e/ou os Agentes de Colocação Internacional 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 da Administradora, da GTIS, das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pela GTIS, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, sendo que para as Instituições Participantes da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, sendo que para as Instituições Participantes da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(ix)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e/ou **(x)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, à GTIS, às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas estarão sujeitos às mesmas restrições que são impostas aos demais Investidores Não Institucionais, incluindo, sem limitação, condições relativas ao Valor Máximo e Valor Mínimo para investimento no âmbito da Oferta, restrições à participação de tais Investidores Não Institucionais na Oferta por meio de uma única Instituição Participante da Oferta, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao Rateio.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, após realizada a respectiva liquidação, recibo das respectivas Cotas integralizadas, o qual não será negociável e não dará direito ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo até a conclusão dos seguintes procedimentos: **(i)** a finalização dos procedimentos operacionais da B3, com a consequente obtenção de autorização da B3 para a Oferta, e **(ii)** o encerramento da Oferta, com a disponibilização do Anúncio de Encerramento. Tal recibo será correspondente à quantidade de Cotas subscritas e integralizadas por tal Investidor, e se converterá em Cotas depois das etapas descritas nos itens (i) a (ii) acima, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, observados os *Lock-ups* Empregados, os *Lock-ups* Segmento *Private* e os *Lock-ups* de Varejo, conforme o caso.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida 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.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer que a CVM autorize a modificação ou o cancelamento da Oferta, caso ocorra, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível, nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta ou que o fundamentem, acarretando um aumento relevante dos riscos assumidos pelos Coordenadores inerentes à própria Oferta. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta.

O requerimento de modificação da Oferta perante a CVM presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a Oferta, de comum acordo, a qualquer tempo, a fim de melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja deferido, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou por pedido do Fundo, prorrogar o prazo para distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

A revogação ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em se tratando de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, sendo que será presumida a manutenção em caso de silêncio, caso tais investidores não revoguem expressamente suas ordens de investimento no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nessa hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os investidores que revogarem expressamente suas ordens de investimento no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva, na hipótese de modificação da Oferta, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores depositados, que serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da revogação da aceitação.

Além das hipóteses de revogação da declaração de aceitação da Oferta pelo Investidor previstas neste Prospecto e nos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, não há quaisquer outras hipóteses em que o Investidor possa revogar sua declaração de aceitação da Oferta.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

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 na 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. Encerrado 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. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta.

Eventual suspensão ou cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta por sua correspondente Instituição Participante da Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores depositados, que serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da revogação da aceitação ou da comunicação do cancelamento, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores 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 fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 98 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 PARA SUBSCREVER COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

Condições a que a Oferta Esteja Submetida

A realização da Oferta não está submetida a nenhuma condição, exceto pelas condições de mercado e observado que não será admitida Distribuição Parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para subscrição das Cotas por parte Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme decisão de comum acordo entre os Coordenadores e a GTIS, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento automaticamente cancelados.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento justo e equitativo aos Investidores em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações recebidas dos Investidores Institucionais referente às intenções de investimento pelos Coordenadores e as enviadas pela B3 referente aos Pedidos de Reserva pelos Investidores Não Institucionais aos Coordenadores, durante o procedimento de alocação, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) em caso de excesso de demanda e, a critério da GTIS e dos Coordenadores, se haverá emissão de Cotas Adicionais; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do procedimento de alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reservas e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável aos Investidores Pessoas Vinculadas que enviarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.

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, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) 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, os Coordenadores encerrarão a Oferta e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Liquidação da Oferta

A Data de Liquidação da Oferta é 23 de abril de 2021.

Local de Admissão e Negociação das Cotas

As Cotas serão depositadas 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 o acima disposto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a aprovação das matérias da ordem do dia no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, que será posteriormente informada aos Investidores.

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. Adicionalmente, o Fundo não possui, na presente data, formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas.

Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, 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.

Contrato de Distribuição e Contrato de Colocação Internacional

O Contrato de Distribuição será celebrado pelo Fundo, pela GTIS e pelos Coordenadores. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores concordaram em distribuir, em regime de melhores esforços de colocação e distribuição, a totalidade das Cotas, diretamente ou por meio das Instituições Participantes da Oferta, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400.

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado na mesma data de celebração do Contrato de Distribuição, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Cotas no exterior. O Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de distribuir, em regime de melhores esforços de colocação e distribuição, a totalidade das Cotas está sujeita a determinadas condições, como a ausência de eventos adversos relevantes no Fundo e em seus negócios, entrega de opiniões legais e cartas negativas de conforto (*negative comfort letters*) pelos assessores jurídicos da GTIS e dos Coordenadores e Agentes de Colocação Internacional, dentre outras providências necessárias.

De acordo com o Contrato de Distribuição e com o Contrato de Colocação Internacional, o Fundo e a GTIS assumiram a obrigação de indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação Internacional obriga o Fundo e a GTIS a indenizar os Agentes de Colocação Internacional caso venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra o Fundo e a GTIS no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Se eventualmente o Fundo for condenado em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, tal condenação poderá ocasionar um impacto significativo e adverso no Fundo. Para informações adicionais, veja a Seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta”, na página 133 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob a coordenação dos Coordenadores, com a participação de Participantes Especiais, vinculados à Oferta por meio da adesão ao Contrato de Distribuição, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.

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 dos Coordenadores, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não Institucionais que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, 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 Não Institucional 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.

A remuneração dos Participantes Especiais será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, nos termos previstos no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

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, inicialmente, R$1.381.948.473,00 (um bilhão, trezentos e oitenta e um milhões, novecentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e setenta e três reais)[1].

Comissões e Despesas	Valor[(1)] (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta[(4)]	Valor por Cota (R$)	% em Relação ao Preço por Cota
Comissão de Distribuição	34.548.711,83	2,50%	2,57	2,50%
Comissão de Estruturação	3.454.871,18	0,25%	0,26	0,25%
Comissão de Assessoria	4.836.819,66	0,35%	0,36	0,35%
Comissão de Incentivo[(2)]	13.819.484,73	1,00%	1,03	1,00%
Total de Comissões	**56.659.887,40**	**4,10%**	**4,22**	**4,10%**
Impostos, Taxas e Outras Retenções	6.051.664,79	0,44%	0,45	0,44%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,02%	0,02	0,02%
Taxa de Registro e Distribuição da B3	543.459,91	0,04%	0,04	0,04%
Taxa de Análise e taxa de distribuição B3	533.100,77	0,04%	0,04	0,04%
Taxa de análise listagem B3	10.359,14	0,00%	0,00	0,00%
Taxa de Registro na ANBIMA	53.274,11	0,00%	0,00	0,00%
Laudos de avaliação	437.830,00	0,03%	0,03	0,03%
Assessores Legais	10.000.000,00	0,72%	0,74	0,72%
Outras despesas da Oferta[(3)]	597.000,00	0,04%	0,04	0,04%
Total de Despesas	**18.000.543,17**	**1,30%**	**1,45**	**1,30%**
Total de Comissões e Despesas	**74.660.430,57**	**5,40%**	**5,56**	**5,40%**

Preço de Subscrição	Custo por Cota (R$)	% em relação valor unitário da Cota
102,93	5,56	5,40%

(1) Com base no Preço por Cota de R$102,93 que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado entre R$100,00 e R$105,86 podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) A Comissão de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Distribuição, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores a exclusivo critério e discricionariedade da GTIS. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela GTIS tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para o Fundo.

(3) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores *(roadshow)*.

(4) Sem levar em consideração a colocação do Lote Adicional.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição paga pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pelos Investidores Não Institucionais vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

Ressalte-se que, conforme negociações entre GTIS e vendedores dos Ativos Alvo, acordou-se que estes serão os responsáveis em última instância por arcar com os custos do Comissionamento da Oferta, conforme indicados nas linhas "Comissão de Distribuição", "Comissão de Colocação", "Comissão de Incentivo" e "Comissão de Assessoria" da tabela acima. O Fundo pagará o Comissionamento aos Coordenadores por conta e ordem dos vendedores dos Ativos Alvo, utilizando, para tanto, parte dos recursos da Oferta.

[1] Valor aproximado com base no Preço por Cota de R$ 102,93, que é o ponto médio da Faixa Indicativa de Preço. No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado entre R$100,00 e R$105,86, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1] [2]
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar Início das apresentações a potenciais investidores (*roadshow*)	15.03.2021
2.	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipo dos Participantes Especiais) Início do Período de Reserva, do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	22.03.2021
3.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	05.04.2021
4.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	14.04.2021
5.	Procedimento de *Bookbuilding* Fixação do Preço por Cota Aprovação do Preço por Cota Assinatura do Contrato de Distribuição, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta	15.04.2021
6.	Obtenção do Registro da Oferta Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16.04.2021
7.	Procedimento de alocação de ordens	19.04.2021
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	23.04.2021
9.	Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	26.04.2021
10.	Data estimada para realização da Assembleia de Conflito de Interesses	11.05.2021

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

(2) A negociação das Cotas está sujeita a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3, bem como a aprovação das matérias da Assembleia de Conflito de Interesses.

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.

Os Coordenadores realizarão apresentações a potenciais investidores (roadshow), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data em que o Prospecto Preliminar for disponibilizado e a data em que for determinado o Preço por Cota.

Outras Informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto Preliminar, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora ou dos Coordenadores, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administradora

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011, São Paulo – SP
Website: https://www.brltrust.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website*, acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, acessar “FII”, selecionar o fundo “GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar este “Prospecto Preliminar”.

Bank of America – Coordenador Líder

BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 12º andar
CEP 04538-132, São Paulo – SP
Website: http://www.merrilllynch-brasil.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website*, clicar em "Prospectos", em seguida selecionar "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar este "Prospecto Preliminar".

Bradesco BBI – Coordenador

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo – SP
Website: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website*, selecionar a opção "Fundos" e, então, localizar o "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, após, este "Prospecto Preliminar".

Santander – Coordenador

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia
CEP 04543-011, São Paulo – SP
Website: https://www.santander.com.br/prospectos
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website*, clicar em "Ofertas em Andamento", em seguida selecionar "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar este "Prospecto Preliminar".

UBS BB – Coordenador

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria lima, nº 4.440, 4º andar
CEP 04538-132, São Paulo – SP
Website: https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website*, selecionar "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar este "Prospecto Preliminar".

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
Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 – Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar este "Prospecto Preliminar".

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48
São Paulo – SP
Website: www.b3.com.br
Para acessar este Prospecto Preliminar, 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 "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar este "Prospecto Preliminar".

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

(i) Administradora: http://www.brltrust.com.br (neste website, acessar "Produtos", clicar em "Administração de Fundos", acessar "FII", selecionar o fundo "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado");

(ii) Bank of America – Coordenador Líder: http://www.merrilllynch-brasil.com.br (neste website, clicar em "Prospectos", em seguida selecionar "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado");

(iii) Bradesco BBI – Coordenador: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, selecionar a opção "Fundos" e, então, localizar o "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, após, o "Aviso ao Mercado");

(iv) Santander – Coordenador: https://www.santander.com.br/prospectos (neste website, clicar em "Ofertas em Andamento", em seguida selecionar "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado");

(v) UBS BB – Coordenador: https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html (neste website, selecionar "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado");

(vi) CVM: http://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 "2021 – Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado"); e

(vii) B3: http://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 "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado").

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administradora: http://www.brltrust.com.br, (neste website, acessar "Produtos", clicar em "Administração de Fundos", acessar "FII", selecionar o fundo "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento");

(ii) Bank of America – Coordenador Líder: http://www.merrilllynch-brasil.com.br (neste website, clicar em "Prospectos", em seguida selecionar "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento");

(iii) Bradesco BBI – Coordenador: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, selecionar a opção "Fundos" e, então, localizar o "GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, após, o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento");

(iv) Santander – Coordenador: https://www.santander.com.br/prospectos (neste website, clicar em “Ofertas em Andamento”, em seguida selecionar “GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início” e o “Anúncio de Encerramento”);

(v) UBS BB – Coordenador: https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html (neste website, selecionar “GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início” e o “Anúncio de Encerramento”);

(vi) CVM: http://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 “2021 – Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” e o “Anúncio de Encerramento”); e

(vii) B3: http://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 “GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início” e o “Anúncio de Encerramento”).

Adicionalmente, caso as Demonstrações Financeiras e/ou os Informes Mensal, Trimestral e Anual relativos ao Fundo, preparados nos termos da Instrução CVM 472, sejam divulgados antes do encerramento da Oferta, o Fundo, por meio de sua Administradora, se compromete a atualizar e inserir os referidos relatórios anexos a este Prospecto, nos termos do Anexo III da Instrução CVM 400, os quais também estarão disponíveis por meio da página da Administradora em http://www.brltrust.com.br, (neste website, acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, acessar “FII”, selecionar o fundo “GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar as demonstrações financeiras e informes mensal, trimestral e anual do Fundo).

SUMÁRIO DO FUNDO

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

Objetivo do Fundo

O Fundo é um FII com o objetivo de proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, construídos para fins de geração de renda, com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos do Regulamento.

O Fundo foi constituído e idealizado pelo seu Consultor Especializado, a GTIS, para se tornar um dos maiores FIIs do Brasil. Para tanto, o Fundo foi estruturado de modo a incorporar as melhores práticas de governança corporativa aplicáveis no mercado imobiliário internacional, especialmente o americano, e também no âmbito das companhias abertas listadas nos melhores segmentos de governança do mercado de bolsa brasileiro (Novo Mercado).

Com esse viés, o Fundo conta com um "Conselho de Supervisão" para acompanhar as atividades de gestão do Fundo (como aquisições e desinvestimentos) e aprovação de questões sensíveis de sua governança, como, por exemplo, fornecer opinião aos Cotistas do Fundo sobre operações com potencial conflito de interesses, contando com a participação de conselheiros independentes com renomada *expertise* no mercado imobiliário, a serem eleitos pelos Cotistas.

Para melhor compreensão da Política de Investimento do Fundo, prestadores de serviço do Fundo, governança corporativa e outros aspectos relevantes, veja os tópicos abaixo desta Seção "Sumário do Fundo", além do Regulamento.

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com as "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", como "FII de Renda Gestão Ativa", subcategoria "Logística".

Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Exercício Social

O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Administração, Escrituração e Custódia

A Administradora do Fundo é a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42. As principais atribuições da Administradora estão descritas no Artigo 8 do Regulamento.

A escrituração e a custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pela Administradora.

Obrigações da Administradora

Compete à Administradora, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 472, ressalvadas as hipóteses de competência exclusiva do Consultor Especializado e, após a Fase de Transição, do Gestor.

As principais obrigações da Administradora, que incluem, sem limitação, aquelas dispostas no artigo 32 da Instrução CVM 472, são as seguintes, conforme constantes do Artigo 8 do Regulamento: **(a)** proceder à venda ou à aquisição de Imóveis do Fundo (e, somente durante a Fase de Transição, também em relação aos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários previstos no Artigo 10 do Regulamento) existentes ou que possam vir a integrar os Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de conflito de interesses; **(b)** proceder ao registro, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis do Fundo e dos demais Ativos do Fundo, conforme o caso, que estes e aqueles (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; **(c)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis segregados relacionados às operações e aos Ativos do Fundo; e (v) os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 32 da Instrução CVM 472; **(d)** celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela GTIS e diligenciando para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos do Fundo e às atividades do Fundo; **(e)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; **(f)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que devem ser arcadas pelo Fundo ou por meio da Taxa de Distribuição Primária, de acordo com o Regulamento; **(g)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos do Regulamento e da Legislação Aplicável; **(h)** no caso de ser informado sobre a instauração de processo administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "c" do Artigo 8 do Regulamento até o término do referido processo; **(i)** divulgar informações a autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo com e dentro dos prazos previstos no Regulamento e na legislação aplicável, incluindo as obrigações de divulgação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472; **(j)** manter a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo atualizada junto à CVM; **(k)** cumprir as disposições do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral; **(l)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade; **(m)** abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo; **(n)** representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele, bem como realizar acordos no âmbito de qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo; **(o)** solicitar admissão à negociação das Cotas emitidas pelo Fundo em mercado organizado; **(p)** deliberar a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado ou o desdobramento e/ou grupamento das Cotas; e **(q)** exercer suas atividades de boa-fé e com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e para com os Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

Consultoria Imobiliária

A Administradora contratou a empresa **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18, no exercício da competência outorgada à Administradora pelo artigo 29, *caput*, e § 1º da Instrução CVM 472, mediante a celebração do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, para atuar como consultor imobiliário do Fundo.

Desde o início do prazo de duração do Fundo até sua eventual liquidação, a GTIS atuará na qualidade de Consultor Especializado do Fundo. Ainda, a partir da data em que a GTIS aderir ao Código ANBIMA, a GTIS assumirá o papel de Gestor do Fundo ("**Fase de Transição**"), conforme esclarecido no Artigo 3 e no Artigo 10 do Regulamento.

Para maiores informações sobre a GTIS, vide o item "Breve Descrição do Consultor Especializado" na Seção "Breve Descrição dos Prestadores de Serviço do Fundo e Relacionamento Entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta" na página 137 deste Prospecto.

Obrigações do Consultor Especializado

As principais atribuições do Consultor Especializado e, após a Fase de Transição, do Gestor estão descritas no Artigo 9 do Regulamento, conforme segue: **(a)** identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento; **(b)** monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Imobiliários ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo a realização de benfeitorias aos Imóveis do Fundo e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Imóveis do Fundo; **(c)** instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Imóveis Alvo para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento; **(d)** orientar e instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Imóveis 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 pela Administradora para esse fim, conforme o caso; **(e)** monitorar o desempenho do Fundo; **(f)** representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Ativos Imobiliários; **(g)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, 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 e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento; **(h)** discutir propostas de locação de Imóveis do Fundo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis do Fundo; **(i)** reportar à Administradora, nos termos da Legislação Aplicável, ao Conselho de Supervisão e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo; **(j)** sugerir alterações ao Regulamento à Administradora; **(k)** dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso; **(l)** deliberar sobre a amortização das Cotas com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento; e **(m)** instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com o Regulamento.

A GTIS deverá agir a todo tempo no melhor interesse do Fundo, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme o caso.

Durante a Fase de Transição, a GTIS será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: **(a)** Ativos Financeiros e **(b)** Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. Após a Fase de Transição, na qualidade de Gestor plenamente autorizado, a GTIS irá gerir diretamente: **(a)** os Ativos Financeiros e **(b)** os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

O relacionamento entre a Administradora e a GTIS está regulado por meio do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, cujas principais cláusulas constam nesta Seção "Sumário do Fundo", item "Contrato de Gestão e Consultoria Especializada", na página 92 deste Prospecto.

Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, construídos para fins de geração de renda, com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos do Regulamento.

Para fins da Política de Investimento do Fundo, são considerados "**Ativos Imobiliários**":

a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e

b) indiretamente nos Imóveis Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de **(i)** quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, **(ii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo; e **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista no Regulamento e que visem ao investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("**Outros Ativos**"):

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs;

b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC;

c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

d) LH (letras hipotecárias);

e) LCI (letras de crédito imobiliário);

f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e

g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.

Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá manter permanentemente parte da sua carteira alocada em Ativos Financeiros para pagar as despesas e Encargos do Fundo conforme previstos no Regulamento.

O Fundo não poderá 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.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

Taxa de Administração

A Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento), incidente sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FIIs, ou **(b)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) acima ("**Taxa de Administração**"). Sendo certo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,36% (trinta e seis centésimos por cento), durante o segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,48% (quarenta e oito centésimos por cento), e durante o terceiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento); em quaisquer dos casos incidente sobre (a) ou (b) acima, conforme aplicável.

O valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; e (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em quaisquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços. A Taxa de Administração incluirá pagamentos devidos à Administradora, à GTIS, ao Custodiante e ao Escriturador e não incluirá os valores correspondentes ao outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições do Regulamento e das regras em vigor.

Taxa de Performance

Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de emissão das Cotas ("**Taxa de Performance**").

Para efeitos de cálculo da Taxa de Performance: **(a)** a rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração (conforme definido abaixo), e não pelo método do passivo; **(b)** "rentabilidade" será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance; e **(c)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance, sempre de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times (\text{Maior valor entre } (\text{Market Value} - \text{Benchmark Value}) \text{ e } 0)$$

Em que:

"Benchmark" = $(5{,}5\% + (IPCA_{end} / IPCA_{begin})^{(12/N)}) - 1$;

"$IPCA_{end}$": significa o IPCA no mês anterior ao término do Período de Apuração;

"$IPCA_{begin}$": significa o IPCA no mês anterior ao início do Período de Apuração;

"N": significa o número de meses no Periodo de Apuração;

Market Value: significa o valor de mercado das Cotas calculado com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão); e

Benchmark Value = significa a rentabilidade que representa uma Taxa Interna de Retorno igual à do *Benchmark* no Período de Apuração, calculada com base (a) no valor inicial das Cotas na Primeira Oferta, para o primeiro Período de Apuração; ou (b) no *Market Value* do Período de Apuração imediatamente anterior, para Períodos de Apuração subsequentes, considerando a somatória das contribuições, amortizações e/ou distribuições de rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o respectivo Período de Apuração.

Em qualquer situação, a Taxa de Performance será devida e paga em relação a Períodos de Apuração subsequentes somente em relação à rentabilidade do Fundo (a qual, para fins de esclarecimento, inclui a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas) calculada no respectivo Período de Apuração que for maior que o valor da cota base das Cotas no início de tal Período de Apuração.

A Taxa de Performance será calculada, provisionada na apuração de resultado mensalmente e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas da Oferta, e assim sucessivamente ("**Período de Apuração**"). Quando do aniversário do Período de Apuração, a GTIS deverá notificar a Administradora sobre o cálculo da Taxa de Performance, e esta terá um prazo máximo de 5 (cinco) dias para análise e validação do cálculo de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão e Consultoria. Após a validação do cálculo, o Fundo deverá pagar a Taxa de Performance em moeda corrente nacional à GTIS no 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês seguinte ao do término do prazo de validação referido acima.

Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS conforme descrito acima, deverá convocar uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento de Cotas, pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de novas Cotas do Fundo, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento de Cotas do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas, nos termos do Regulamento, e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela GTIS em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pela GTIS. Caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total apurado da Taxa de Performance seja devidamente adimplido, o que poderá impactar negativamente a distribuição de rendimentos pelo Fundo aos Cotistas.

Caso a Assembleia Geral referida acima **(a)** não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, **(b)** não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, **(c)** não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou **(d)** não seja convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do envio da notificação contendo o cálculo da Taxa de Performance pela GTIS; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à GTIS até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à GTIS a título de Taxa de Performance em novas Cotas, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no parágrafo imediatamente acima.

Em caso de destituição da GTIS por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato da destituição. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no Artigo 42 do Regulamento deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após ter recebido a notificação enviada pela Administradora informando sobre a destituição; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de envio notificação pela Administradora informando sobre a destituição; e **(e)** não será possível o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto acima e no Parágrafo 3, do Artigo 42 do Regulamento, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento de destituição.

Em caso de incorporação, fusão, liquidação ou qualquer reorganização do Fundo que resulte na transferência parcial ou total dos Ativos do Fundo, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato de cada um dos eventos referidos acima. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no Artigo 42 do Regulamento deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(e)** em caso de ausência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, o Fundo pagará à GTIS o saldo remanescente da Taxa de Performance com uma proporção sobre os Ativos do Fundo pelo seu valor justo, conforme determinado no laudo de avaliação mais atualizado dos ativos do Fundo preparado de acordo com as leis aplicáveis; e **(f)** não será possível o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto acima e no Parágrafo 3, do Artigo 42 do Regulamento, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento em questão.

No caso dos eventos descritos nos dois últimos parágrafos acima ("**Evento(s)**"), a GTIS fará jus a uma taxa de performance complementar ("**Taxa de Performance Complementar**") se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos Eventos, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do Evento. Nessa hipótese, se a venda for realizada em um valor maior que o valor de avaliação dos Ativos do Fundo à época do Evento ("**Valor Inicial**"), a Taxa de Performance Complementar será equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre o Valor Inicial e o efetivo valor de venda de tais Ativos do Fundo, acrescido de quaisquer valores distribuídos ao Fundo ou aos Cotistas em decorrência dos Ativos do Fundo (amortizações, resgates, juros sobre capital próprio, redução de capital, etc.) e descontada a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido de um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o Valor Inicial. Para os fins de cálculo da Taxa de Performance Complementar, será considerado o período entre a data do respectivo Evento e a data da efetiva transferência dos Ativos do Fundo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TAXA DE PERFORMANCE, VIDE O ARTIGO 42 DO REGULAMENTO E O FATOR DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À TAXA DE PERFORMANCE" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.

Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado

Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que dentro do limite de Capital Autorizado equivalente a R$8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais).

No caso da emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela GTIS, de acordo com um dos seguintes critérios **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis do Fundo dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva oferta subsequente, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente.

Sem prejuízo de suas atribuições regulatórias, o Administrador, com o apoio da GTIS, submeterá a proposta de emissão de Novas Cotas dentro dos limites do Capital Autorizado à análise prévia do Conselho de Supervisão.

Nos demais casos, o preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, com a devida consideração e recomendação da GTIS.

Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção das Cotas do Fundo de que forem titulares, conforme data-base a ser definida pela Administradora no ato único que aprovar a emissão das novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado ou conforme decidido pela Assembleia Geral que deliberar pela emissão das novas Cotas, conforme o caso.

A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em ofertas subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir **(a)** da data do anúncio de início da distribuição

das novas Cotas da oferta subsequente, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, **(b)** de 5 (cinco) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das novas Cotas da oferta subsequente, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, ou **(c)** da data de divulgação do comunicado de início da distribuição das novas Cotas, se a distribuição estiver isenta de registro nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Os Cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros ou negociá-los no mercado secundário administrado pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo. Sem prejuízo de suas atribuições regulamentares, a Administradora, com o auxílio da GTIS, deverá submeter a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado à apreciação prévia pelo Conselho de Supervisão.

Assembleia Geral de Cotistas

A Administradora enviará aos Cotistas convocação **(a)** com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral ordinária anual, e **(b)** com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em uma Assembleia Geral sanará qualquer defeito no envio de convocação da Assembleia Geral.

Sem prejuízo dos demais poderes previstas no Regulamento, é da exclusiva responsabilidade da Assembleia Geral deliberar sobre:

a) as demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas apresentadas pela Administradora;

b) alteração do Regulamento, exceto nos casos previstos no Parágrafo 2 do Artigo 45 do Regulamento;

c) destituição da Administradora e indicação do administrador fiduciário substituto, a ser nomeado após a destituição da Administradora;

d) emissão de novas Cotas além do Capital Autorizado;

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

f) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação;

g) alteração do mercado no qual as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação de qualquer laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

i) eleição e destituição de Representantes de Cotistas, sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, conforme o artigo 25 da Instrução CVM 472 e o Capítulo VIII do Regulamento;

j) qualquer alteração no prazo de duração do Fundo;

k) aprovação de atos que constituam potencial conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e

l) alterações na Taxa de Administração.

A Assembleia Geral será realizada com a presença de qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas nos itens b), c), e), f), h), k) e l) acima deverão ser aprovadas pelos Cotistas que representem, pelo menos, a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral e que também representem: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** no mínimo a metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Conselho de Supervisão

Considerando as melhores de práticas no mercado internacional de fundos de investimentos imobiliários, o Fundo terá um Conselho de Supervisão cujas principais funções serão, entre outras atribuições descritas no Capítulo VIII do Regulamento ("**Conselho de Supervisão**"): **(i)** supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, **(ii)** monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, **(iii)** analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de conflito de interesses ou operações com partes relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o Regulamento e com a Instrução CVM 472, e **(iv)** apreciar a proposta de emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado apresentada pela Administradora, com o auxílio da GTIS, sem prejuízo da atribuição da Administradora de tomar as medidas cabíveis para aprovar a emissão nos termos da legislação aplicável.

O Conselho de Supervisão será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de 1 (um) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, os quais serão nomeados em cada Assembleia Geral de Cotistas ordinária anual, sendo 3 (três) membros nomeados pela GTIS e 4 (quatro) membros eleitos pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas de acordo com uma lista de membros independentes sugerida pela GTIS (ou qualquer outro membro proposto por um Cotista em tal Assembleia Geral de Cotistas), com conhecimento técnico (*know-how*) no mercado imobiliário e que não seja empregado ou sócio da Administradora ou da GTIS nem sua Parte Relacionada (conforme definido no Regulamento), devendo ainda representar, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os membros eleitos do Conselho de Supervisão atuarão como Representantes dos Cotistas (conforme definido no Regulamento) com todos os deveres e atribuições previstos na Instrução CVM 472. Os membros farão jus a uma remuneração determinada na Assembleia Geral de Cotistas que os elegeu, enquanto os membros do Conselho de Supervisão nomeados pela GTIS não farão jus a qualquer remuneração pelo Fundo.

Contrato de Gestão e Consultoria Especializada

A Administradora, fazendo uso da sua competência prevista no artigo 29, § 1º, da Instrução CVM 472, celebrou com a GTIS o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, para formalizar a contratação da GTIS como Consultor Especializado durante e após a Fase de Transição, e como Gestor do Fundo após a Fase de Transição. O Contrato de Gestão e Consultoria Especializada possui determinadas cláusulas e previsões que se relacionam com a natureza personalíssima das obrigações da GTIS em vista de sua *expertise* no setor imobiliário e, mais especificamente, seu conhecimento dos Ativos Alvo da Oferta. Destacamos abaixo as principais cláusulas:

(i) Vigência e Hipóteses de Rescisão com ou sem Justa Causa

O Contrato de Gestão e Consultoria Especializada permanecerá em vigor até ao final do prazo de duração do Fundo, e poderá ser rescindido em três hipóteses: **(i)** rescisão automática em caso de liquidação do Fundo ou de falência da GTIS ou se esta tiver um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial deferido contra si; **(ii)** rescisão unilateral pela GTIS; e/ou **(iii)** rescisão unilateral pelo Fundo, com ou sem Justa Causa, cujos efeitos serão distintos, conforme abaixo:

(a) Rescisão Unilateral pela GTIS

A GTIS poderá rescindir o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, renunciando às suas funções de Consultor Especializado e Gestor do Fundo, conforme aplicável em função da Fase de Transição, mediante o envio de uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Administradora. Nesse caso, a Administradora envidará seus melhores esforços para substituir o Gestor e/ou o Consultor Especializado do Fundo tão logo quanto possível e a GTIS receberá a sua parte da Taxa de Administração e qualquer Taxa de Performance acumulada, nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada.

Não obstante a disposição acima, se os Cotistas aprovarem em Assembleia Geral de Cotistas a alteração da Política de Investimento e/ou a redução da sua parcela da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, desde que tais deliberações não tenham sido previamente aprovadas ou recomendadas pela GTIS, a rescisão unilateral pela GTIS motivada por tais eventos produzirá os mesmos efeitos e consequências de uma rescisão sem Justa Causa na forma prevista na Cláusula 5.4.2 do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, cujo conteúdo está descrito abaixo.

(b) Rescisão Unilateral pelo Fundo

Rescisão com Justa Causa

O Fundo, após ter enviado notificação escrita indicando os motivos que fundamentem tal decisão, poderá rescindir o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada imediatamente devido a um evento de Justa Causa, hipótese em que a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance acumulada devidas nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada e do Regulamento até sua substituição efetiva.

Rescisão sem Justa Causa

O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada sem Justa Causa enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à GTIS, hipótese em que a GTIS receberá a sua parte da Taxa de Administração e da Taxa de Performance acumulada devidas nos termos do referido Contrato de Gestão e Consultoria Especializada e do Regulamento até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (definida abaixo).

Em caso de destituição da GTIS sem Justa Causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do Artigo 42 do Regulamento, a GTIS também fará jus ao recebimento de uma multa por destituição equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da sua parte da Taxa de Administração acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar a notificação prévia supracitada ("Multa por Destituição"), a qual será devida na data da deliberação de destituição sem Justa Causa. A Multa por Destituição será paga pelo Fundo com os recursos disponíveis na sua carteira.

O Fundo e GTIS acordaram e reconheceram que a Multa por Destituição será considerada parte da Taxa de Administração e, por conseguinte, um Encargo do Fundo. Assim, na medida em que o Fundo não tenha saldo suficiente para pagar a multa por destituição na data de rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS terá prioridade sobre quaisquer ganhos subsequentes do Fundo de forma que, até que a Multa por Destituição seja integralmente paga, o Fundo não distribuirá rendimentos aos Cotistas nem realizará quaisquer novos investimentos ou benfeitorias não essenciais aos Ativos Imobiliários, ou qualquer outro ato que possa caracterizar um desvio de fluxo de caixa de forma a comprometer a obrigação do Fundo de pagar integralmente a multa por destituição.

Para fins de pagamento da Multa por Destituição, deverá ser considerado valor total da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS, sem aplicação do desconto concedido pela GTIS durante os dois primeiros anos após a data da primeira integralização de Cotas, conforme previsto no trecho final do Artigo 40 do Regulamento.

(i) Direito de Participar de Oportunidades de Aquisição

Enquanto o Contrato de Gestão e Consultoria estiver em vigor, a GTIS concorda em primeiro apresentar ao Fundo, para consideração como uma aquisição ou investimento pelo Fundo, qualquer potencial aquisição de um ativo elegível identificado e captado pela GTIS ou qualquer entidade controlada pela GTIS, incluindo qualquer aquisição potencial de 50% ou mais das participações em qualquer ativo elegível.

Caso (i) o Fundo renuncie ao direito de participar da aquisição do ativo elegível; (ii) o Fundo não possua recursos financeiros suficientes para a aquisição e não seja capaz de levantar capital dentro do prazo de aquisição do ativo elegível; ou (iii) a aquisição, em última instância, não seja aprovada pelo Administrador, pelo Conselho de Supervisão ou pela maioria dos cotistas do Fundo, conforme aplicável; nada deve proibir a GTIS ou qualquer uma de suas afiliadas de adquirir tal ativo para si ou para qualquer pessoa administrada ou controlada pela GTIS ou qualquer entidade controlada pela GTIS, sem restrição. Para fins do Contrato de Gestão, "ativo elegível" significa qualquer Ativo Imobiliário que (i) satisfaça os critérios de elegibilidade então aplicáveis ao Fundo em sua política de investimento prevista no Regulamento; (ii) tenha finalidade logística; (iii) tenha uma taxa ocupação de pelo menos 80% (oitenta por cento), refletindo, no julgamento razoável da GTIS, as taxas de aluguel de mercado atuais; e (iv) não seja de propriedade da GTIS ou de qualquer entidade controlada pela GTIS.

(ii) Compartilhamento de Custos (*cost sharing*)

Adicionalmente à remuneração devida à GTIS, para permitir uma melhor otimização dos custos envolvidos na prestação de serviços ao Fundo, o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada prevê que poderão ser celebrados contratos de prestação de serviços ou de compartilhamento de despesas entre a GTIS (ou qualquer parte relacionada à GTIS) e qualquer uma das sociedades investidas do Fundo, se houver, desde que com base nos valores e nas condições de mercado prevalentes, no melhor interesse do Fundo e em bases equitativas para as partes envolvidas, observados os limites da regulamentação aplicável.

Política de Distribuição de Resultados

Os valores atribuídos ao Fundo a título de distribuição de ganhos de capital e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para efeitos de pagamento da Taxa de Administração, outras despesas e Encargos do Fundo, devendo a Administradora, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS, deliberar o tratamento a ser dado aos resultados do exercício encerrado.

Não obstante o acima exposto, o Fundo distribuirá aos Cotistas pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros obtidos, apurados a cada 6 (seis) meses, em regime de caixa, com base em balanço patrimonial ou semestral encerrado, nos termos da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o disposto no artigo 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Caso os resultados sejam distribuídos apenas ao final do semestre, os lucros apurados serão pagos até o último Dia Útil do mês subsequente ao dos balanços semestrais, sendo que somente os Cotistas registrados no Registro de Cotistas do Fundo ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o dia 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme aplicável, terão direito a receber tais lucros. Sem prejuízo do disposto neste parágrafo, o Fundo poderá preparar um balancete ou balanço patrimonial intermediário para fins de participação nos lucros, de acordo com o Regulamento e com a Legislação Aplicável, como se tais lucros fossem distribuídos mensalmente, em antecipação às distribuições semestrais, conforme decidido pela Administradora, ouvida a GTIS. Para fins de pagamento mensal antecipado das distribuições semestrais, será considerada como data-base para identificação dos Cotistas o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo que o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mês.

Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para tal fim ou quando da ocorrência do evento de liquidação descrito no Artigo 72 do Regulamento. Os procedimentos que deverão ser seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral de Cotistas no momento em que a liquidação for aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas ou em qualquer Assembleia Geral de Cotistas subsequente. A Administradora atuará como liquidante do Fundo, salvo mediante determinação diversa da Assembleia Geral de Cotistas.

Em relação à liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer Ativos Alvo residuais e não vendidos deverão ser distribuídos aos Cotistas com base na participação proporcional de cada um dos Cotistas no Patrimônio Líquido, observadas quaisquer obrigações remanescentes de pagar montantes ao Consultor Especializado e/ou, após a Fase de Transição, ao Gestor, conforme previstas no Contrato de Gestão e Consultoria, sendo certo que não serão distribuídos Ativos Alvo a qualquer Cotista que não tenha direito de deter tais Ativos Alvo e que ajustes apropriados serão feitos à proporção de caixa e outros Ativos Alvo distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

Regras de Tributação do Fundo

Tributação aplicável ao Fundo

Imposto sobre a Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: **(i)** LH; **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); **(iii)** LCI; e **(iv)** cotas de FIIs, 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.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FIIs por outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). A referida consulta está sendo contestada pela Administradora. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

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

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

Os investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos Alvo, Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, por meio de sociedades de propósito específico (SPE) ou qualquer outro tipo societário, estarão sujeitos aos tributos aplicáveis a essas pessoas jurídicas, conforme legislação aplicável.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo esse limite igual a 0% dos rendimentos para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento).

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

IOF/Câmbio

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

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: **(i)** antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; **(ii)** tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que **(i)** 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

emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas depositadas para negociação secundária exclusivamente na B3.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida; e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373/14. Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

No que se refere especificamente às distribuições realizadas pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, conforme previsto na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada, os rendimentos distribuídos podem ser isentos de tributação pelo IR, inclusive se os referidos Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal, no entanto, **(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 represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe confiram direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

Principais Fatores de Risco do Fundo

(i) Risco imobiliário: conforme descrito na página 126 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar;

(ii) Risco de aquisição dos Ativos Alvo por valor superior ao laudo de avaliação: conforme descrito na página 135 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar;

(iii) Risco da COVID-19: conforme descrito na página 99 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar;

(iv) Riscos relacionados à aquisição dos Ativos Alvo e direitos de terceiros: conforme descrito na página 120 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar; e

(v) Risco de não aprovação de conflito de interesses: conforme descrito na página 113 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar.

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, composição da carteira e 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos Institucionais

Riscos macroeconômicos. O governo federal pode intervir na economia do Brasil 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 Imóveis Alvos e/ou dos Imóveis do Fundo 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 Imóveis Alvos e/ou de Imóveis do Fundo. 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 pandemia das variantes de coronavírus causadora da síndrome respiratória aguda grave 2 (COVID-19) levou governos do mundo todo, inclusive os estados brasileiros em que os Ativos Alvo do Fundo se localizam, a implementar medidas de restrição à circulação de pessoas, o que levou à paralização de diversas atividades produtivas. Não obstante diversos planos de fomento à economia lançados pelo governo federal, os impactos de curto, médio e longo prazo de tais medidas são incertos. Os efeitos de tais medidas, especialmente no tocante à economia brasileira, poderão impactar adversamente os negócios do Fundo.

Riscos políticos. Historicamente, o desempenho da economia brasileira é afetado pela conjuntura política. Crises políticas afetam a confiança dos investidores no Brasil, consequentemente afetando adversamente o desenvolvimento econômico. Nesse contexto, qualquer fato político pode vir a impactar de forma significativa os negócios do Fundo.

Adicionalmente, os membros dos Poderes Executivo e Legislativo do governo federal brasileiro, assim como pessoas a eles ligadas, não raras vezes são alvos de investigações de supostas atividades ilícitas ou comportamento antiético. Nos anos recentes, a Polícia Federal lançou diversas operações envolvendo políticos e executivos de grandes empresas, tanto originalmente brasileiras quanto subsidiárias brasileiras de transnacionais, entre as quais destacam-se a Operação Zelotes e a Operação Lava-Jato. Os resultados dessas investigações poderão vir a desestabilizar e impactar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas.

A economia do Brasil é vulnerável a choques externos e internos, que podem ter um efeito adverso relevante no crescimento econômico do Brasil e na liquidez e mercados de negociação de valores mobiliários. A economia do Brasil é vulnerável a choques externos, incluindo níveis adversos de desenvolvimento econômico e financeiro em outros países e desenvolvimentos de mercado. Um aumento significativo nas taxas de juros nos mercados financeiros internacionais pode afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação de valores mobiliários. Além disso, uma queda significativa no preço das commodities produzidas pelo Brasil pode afetar adversamente a economia brasileira. Um declínio significativo no crescimento econômico ou na demanda por importações de qualquer um dos principais parceiros comerciais do Brasil, como China, União Europeia ou Estados Unidos, também pode ter um impacto adverso relevante nas exportações brasileiras e afetar adversamente o crescimento econômico do Brasil.

Além disso, como as reações dos investidores internacionais aos eventos que ocorrem em um país de mercado emergente por vezes produzem um efeito de "contágio", por meio do qual uma região ou classe de investimento inteira é desfavorecida pelos investidores internacionais, o Brasil pode ser adversamente afetado por fatores econômicos ou financeiros negativos desenvolvidos em outros países. O Brasil foi adversamente afetado por efeitos de contágio em várias ocasiões, inclusive após a crise asiática de 1997, a crise russa de 1998, a crise argentina de 2001 e 2019 e a crise econômica global de 2008.

O Fundo não pode garantir que situações como as descritas acima não afetem negativamente a confiança do investidor em economias maduras de mercado, mercados emergentes ou nas economias dos principais países da América Latina, incluindo o Brasil. Além disso, o Fundo não pode garantir que esses eventos não afetarão adversamente a economia do Brasil.

Risco de epidemia ou pandemia. Surtos de doenças transmissíveis, como o surto da COVID-19 em escala global, iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, podem afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode gerar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelo Fundo ou de suas sociedades investidas enquanto veículos para investimentos em Imóveis Alvo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco da COVID-19. O surto da COVID-19 e as consequentes paralisações em escala global podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente os negócios do Fundo e seus resultados. O recente surto global da COVID-19 pode ter impactos de longo alcance – desde o fechamento de fábricas, condições desafiadoras de trabalho e interrupção da cadeia de suprimentos global. Qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como a COVID-19, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente nos mercados financeiro e de capitais. As Cotas e toda a classe de

ativos similares que compõem o mercado de capitais global, podem apresentar uma maior volatilidade resultando em pressão negativa na economia mundial, na capacidade de devedores honrarem com seus compromissos financeiros e, consequentemente, nos negócios do Fundo e na rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, os impactos da pandemia mundial provocada pela COVID-19 podem resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos Ativos Alvo, bem como na redução da demanda por imóveis comerciais e na receita auferida pelos proprietários de imóveis, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode aumentar a volatilidade dos mercados de capitais globais e afetar adversamente a economia global, incluindo a economia brasileira, o que pode afetar adversamente o preço de negociação das Cotas.

Surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis (como a COVID-19) podem afetar adversamente os mercados de capitais globais (incluindo a B3), a economia global (incluindo a economia brasileira) e o preço de negociação das Cotas. Historicamente, determinadas epidemias e surtos regionais ou globais, como os causados pelos vírus Zika, Ebola, H5N5, H1N1, MERS-CoV e SARS-CoV, bem como pelo causador da febre aftosa, afetaram certos setores das economias de países afetados por essas epidemias ou surtos.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou a propagação da pandemia da COVID-19. Na prática, tal declaração significou o reconhecimento pela Organização Mundial da Saúde de que o vírus havia se espalhado por vários continentes, com transmissão ocorrendo entre pessoas. A declaração da Organização Mundial da Saúde sobre a pandemia da COVID-19 resultou na imposição de severas restrições por governos do mundo todo, a fim de controlar a propagação do vírus, limitando a movimentação de pessoas. Tais restrições e seus impactos incluíram quarentenas e bloqueios, restrições a viagens e acesso ao transporte público, o fechamento de locais de trabalho a longo prazo, interrupções na cadeia de abastecimento, a suspensão do comércio e uma redução geral no consumo da população. No Brasil, alguns estados e municípios adotaram medidas restritivas para prevenir ou retardar a propagação da pandemia da COVID-19, como medidas de distanciamento social que resultaram no fechamento de parques, shoppings e outros espaços públicos.

As medidas descritas acima, juntamente com as incertezas causadas pela pandemia da COVID-19, tiveram um efeito adverso relevante na economia global e nos mercados de capitais, inclusive no Brasil, onde as negociações na B3 foram suspensas 8 (oito) vezes em março de 2020. O preço da maioria dos títulos negociados na B3 foi adversamente afetado pelo surto da COVID-19. Efeitos adversos semelhantes podem ocorrer novamente, resultando em flutuações significativas no preço dos títulos negociados na B3.

Não há garantia de que o governo brasileiro não adotará nova regulamentação no futuro que afete adversamente a liquidez das Cotas, a estratégia de captação do Fundo ou a solvência das contrapartes do Fundo. Além disso, quaisquer efeitos adversos relevantes sofridos pelos mercados financeiros globais ou pela economia brasileira podem reduzir o interesse de investidores em títulos brasileiros, incluindo as Cotas, o que pode afetar adversamente o preço de negociação das Cotas e o acesso, pelo Fundo, ao mercado de capitais para financiar suas futuras operações em condições aceitáveis.

Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pela COVID-19. O recente surto global da COVID-19 pode causar impactos nas relações de trabalho, de maneira temporária ou permanente, podendo causar uma migração dos trabalhos presenciais para as modalidades de trabalho remoto. Caso essa migração para as modalidades de trabalho remoto, de maneira temporária ou permanente, seja verificada, a condução dos negócios no mercado imobiliário poderá ser adversamente afetada, o que poderá, consequentemente, causar um efeito adverso nos negócios do Fundo, bem como impactar a rentabilidade e a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O governo brasileiro exerceu e continua a exercer significativa influência sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, pode afetar significativa e adversamente o Fundo.

A economia brasileira tem se caracterizado pelo envolvimento significativo do governo brasileiro, que frequentemente altera as políticas e regulamentações monetárias, de crédito, fiscais, dentre outras, para influenciar a economia brasileira. As ações do governo brasileiro para controlar a inflação e aplicar outras políticas envolveram a desvalorização do real, controles sobre remessas de fundos ao exterior, intervenção do BACEN para ajustar as taxas básicas de juros, dentre outras medidas. O Fundo, a Administradora, a GTIS e os Coordenadores não controlam e não podem prever quais medidas ou políticas o governo brasileiro pode tomar no futuro. O Fundo pode ser adversamente afetado por mudanças nas políticas, leis ou regulamentação impostas pelo governo brasileiro nos níveis federal, estadual e municipal, bem como por fatores econômicos gerais, incluindo, sem limitação: **(a)** a regulamentação bancária; **(b)** o crescimento ou a retração da economia brasileira; **(c)** o panorama regulatório brasileiro; **(d)** a inflação; **(e)** taxas de juros; **(f)** variações nas taxas de câmbio; **(g)** necessidade de reservas; **(h)** necessidade de capital; **(i)** reduções nos salários e níveis econômicos; **(j)** aumento do desemprego; **(k)** políticas de controle de taxas de câmbio e restrições a remessas ao exterior; **(l)** política fiscal e alterações na legislação tributária; **(m)** liquidez dos mercados financeiro, de capitais e de crédito domésticos; **(n)** a pandemia da COVID-19; e **(o)** outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no, ou afetando o, Brasil.

Além disso, a pandemia da COVID-19 e as medidas tomadas para contê-la ou mitigá-la acarretaram consequências adversas para a economia global e, particularmente, para a economia brasileira. A disseminação contínua da COVID-19 levou à desestabilização da cadeia de suprimentos, fechamento de instalações, interrupção da força de trabalho e volatilidade na economia brasileira, e é impossível prever seu impacto total.

A extensão em que a COVID-19 pode continuar a impactar as operações, a liquidez, a condição financeira e os resultados operacionais do Fundo dependerá de acontecimentos futuros, incluindo, sem limitação, a duração e a propagação da pandemia, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto, bem como a duração, momento e gravidade do impacto nos mercados financeiros globais e na economia brasileira, todos fatores altamente incertos e que não podem ser previstos. A Administradora e a GTIS monitorarão e avaliarão diligentemente a natureza e a extensão do impacto da COVID-19 nas operações, liquidez, condição financeira, resultados operacionais e perspectivas do Fundo, sendo que poderão, ainda, tomar outras medidas que alterem as operações comerciais do Fundo, conforme exigido pelas autoridades competentes, ou aquelas que entenderem ser do melhor interesse dos Cotistas, observadas as disposições do Regulamento.

O Fundo, a Administradora, a GTIS e os Coordenadores não podem prever quais políticas futuras serão adotadas pelos governos brasileiros, atual ou futuros, ou se tais políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira ou causarão um efeito adverso sobre o Fundo e seus Cotistas, particularmente sob a administração do Presidente Bolsonaro, considerando seu envolvimento em polêmicas questões políticas.

O Brasil continua passando por instabilidade política e recessão macroeconômica, o que pode afetar o Fundo de maneira adversa.

O Brasil mostrou, no início de 2020, sinais de recuperação incipiente de uma recessão econômica prolongada, quando as graves consequências econômicas da pandemia da COVID-19 mergulharam a economia de volta à recessão, com fraquezas e desequilíbrios relevantes continuando a ameaçar a estabilidade macroeconômica e as perspectivas futuras da economia brasileira. A persistência ou intensificação da crise econômica no Brasil e a incerteza sobre se o governo brasileiro estará disposto e será capaz de implementar mudanças na política ou regulamentação a fim de enfrentar os atuais desafios econômicos podem afetar o Fundo de maneira adversa. A incerteza quanto a se o governo brasileiro implementará mudanças políticas e regulatórias pode ser agravada pela instabilidade política.

Historicamente, a política brasileira afetou o desempenho da economia brasileira. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral e, historicamente, resultaram em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Desde 2014, o Brasil experimentou graves instabilidades nos setores econômico e político, derivadas de várias investigações em andamento sobre acusações de lavagem de dinheiro e corrupção, incluindo a maior dessas investigações, conhecida como Lava Jato, que impactou negativamente a economia brasileira e o ambiente político e contribuiu para uma queda na confiança do mercado no Brasil.

Os mercados brasileiros enfrentam maior volatilidade devido às incertezas relacionadas aos escândalos de corrupção em curso, que estão sendo investigados pela Polícia Federal brasileira nas operações Lava Jato, Zelotes, Greenfield, Estrela Cadente, entre outras, e ao impacto desses escândalos nos âmbitos político e econômico. Membros da União e do Poder Legislativo, além de dirigentes de grandes empresas, estão sendo processados por crimes de corrupção. Além disso, políticos e outros funcionários públicos estão sendo investigados por condutas ilegais e antiéticas identificadas durante as operações Lava Jato, Zelotes, Greenfield, Estrela Cadente, entre outras.

Como resultado dessas investigações, vários políticos de alto escalão, incluindo membros do Congresso e altos executivos de grandes companhias e empresas estatais no Brasil foram presos, condenados por várias acusações relacionadas a corrupção, celebraram acordos de leniência com procuradores federais e/ou renunciaram ou foram destituídos de seus cargos. Os indivíduos envolvidos nas investigações da Lava Jato teriam aceitado suborno por meio de propina em contratos concedidos pelo governo a diversas empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os valores dessas propinas supostamente financiaram campanhas políticas de partidos políticos, sendo que tais valores não foram contabilizados ou divulgados publicamente. Tais recursos também teriam sido destinados ao enriquecimento pessoal de certas pessoas.

O potencial resultado da Operação Lava Jato, bem como de outras investigações relacionadas a corrupção em andamento, ainda é incerto, mas já houve impacto adverso na imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado, da economia, do ambiente político e do mercado de capitais. O Fundo, a Administradora, a GTIS e os Coordenadores não controlam e não podem prever se tais investigações ou alegações causarão o agravamento da instabilidade política e econômica, ou se novas acusações contra funcionários do governo surgirão no futuro ou afetarão o Fundo de maneira adversa.

Além disso, o Presidente do Brasil tem sido criticado tanto no Brasil quanto internacionalmente pelos efeitos desestabilizadores da pandemia da COVID-19, aumentando a incerteza política e a instabilidade no Brasil, particularmente após a saída de vários ministros de seu governo e alegações de corrupção contra o Presidente e sua família. Além disso, qualquer dificuldade do governo brasileiro em obter uma maioria no Congresso Nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves maciças que poderiam afetar negativamente nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo atual governo, de mudanças relacionadas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de títulos.

O Presidente do Brasil tem o poder de determinar políticas e expedir atos governamentais relacionados à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, inclusive as nossas. Não podemos prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre nós ou sobre a economia brasileira. Em abril de 2020, o Presidente do Brasil envolveu-se em discussões políticas que culminaram com a demissão do então Ministro da Saúde, Luiz Henrique Mandetta, e a renúncia do então Ministro da Justiça e Segurança Pública, Sérgio Moro, o que desencadeou mais instabilidade na economia e nos mercados de capitais brasileiros. Na data deste Prospecto Preliminar, o Presidente do Brasil está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal do Brasil por potencial má conduta, como alegou o ex-Ministro da Justiça e Segurança Pública, Sérgio Moro. De acordo com Sergio Moro, o presidente exerceu pressão política indevida para nomear certos membros da Polícia Federal brasileira para potencial benefício pessoal e de sua família. Se o presidente cometeu tais atos, quaisquer consequências deles resultantes, incluindo uma possível abertura de um processo de impeachment, poderiam ter efeitos adversos relevantes sobre o ambiente político e econômico no Brasil, bem como sobre as empresas que operam no Brasil, incluindo o Fundo.

Quaisquer dos fatores acima podem criar incerteza política adicional, o que pode causar um impacto significativo sobre a economia brasileira, nos negócios do Fundo, na sua condição financeira e resultados operacionais, bem como no preço de negociação das Cotas.

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, consequentemente, 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, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Além disso, as eleições presidenciais nos Estados Unidos foram realizadas em 3 de novembro de 2020. Os desenvolvimentos em curso e a incerteza relacionada às eleições federais norte-americanas, incluindo questionamentos judiciais e uma divisão entre o partido do Presidente e o partido que detém a maioria no Senado, podem afetar significativamente de forma adversa as economias e os mercados de capitais norte-americanos e globais, incluindo a economia e os mercados de capitais brasileiros, o que pode, por sua vez, afetar materialmente adversamente o preço comercial das cotas do Fundo. Não está claro até que ponto as atuais divisões políticas nos Estados Unidos continuarão no próximo mandato presidencial de quatro anos. O Presidente dos Estados Unidos tem poder considerável para determinar políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso material na economia global e na estabilidade política mundial. Não podemos ter certeza de que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e os investimentos nacionais e estrangeiros, o que poderia ter um efeito adverso material sobre os mercados financeiros e de títulos no Brasil, sobre as empresas brasileiras, incluindo nós, e sobre os títulos emitidos por emissores brasileiros, incluindo as Cotas.

A pandemia da COVID-19 acrescentou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Autoridades ao redor do mundo tomaram medidas para tentar conter a disseminação da doença, considerando que o vírus se espalhou pelo mundo. Tais restrições provavelmente permanecerão em vigor, suprimindo as atividades, caso o contágio não diminua. A materialização desses riscos afetou o crescimento global e pode diminuir o interesse de investidores em ativos do Brasil, o que pode afetar negativamente o preço de mercado das Cotas.

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

Risco de degradação da classificação de risco de crédito do Brasil (rating). O Fundo pode ser adversamente afetado pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de risco de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação de risco avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores. O Brasil teve a classificação de risco de crédito da sua dívida soberana rebaixada pelas três principais agências de classificação de risco dos Estados Unidos da América: Standard&Poor's, Moody's e Fitch.

A Standard&Poor's rebaixou a classificação de risco de crédito da dívida soberana do Brasil de BBB- negativo para BB- positivo em setembro de 2015, que foi rebaixada a BB em fevereiro de 2016 e manteve sua perspectiva negativa sobre a classificação, citando as dificuldades fiscais e a contração econômica do Brasil como sinais de piora da situação de crédito. Em janeiro de 2018, a Standard&Poor's rebaixou novamente a classificação de risco de crédito do Brasil de BB para BB-.

Em dezembro de 2015, a Moody's atribuiu a classificação de risco Baa3 à dívida soberana do Brasil e revisou tal classificação em fevereiro de 2016 para Ba2, com um viés negativo, citando a perspectiva de uma maior deterioração dos valores de endividamento do Brasil em meio à recessão e ao ambiente político desafiador.

A Fitch rebaixou a classificação de risco de crédito soberano do Brasil a BB+, com perspectivas negativas em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário de rápido crescimento do Brasil e recessão pior do que o esperado e rebaixou a classificação da dívida soberana do Brasil em maio de 2016 para BB, com uma perspectiva negativa. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a classificação de risco de crédito soberano do Brasil novamente para BB-, com base, dentre outras razões, no déficit fiscal, o aumento da dívida pública e a incapacidade do governo de implementar as reformas necessárias para a melhora das contas públicas.

A classificação de risco de crédito da dívida soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode levar a novos rebaixamentos da classificação de risco de crédito do Brasil. Qualquer nova degradação das classificações de risco de crédito da dívida soberana do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das Cotas do Fundo.

Risco de inflação. No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De acordo com o IGP-M, o Brasil registrou 0,53% de deflação em 2017, e inflação de 7,55% em 2018, de 7,32% em 2019, e de 23,14% em 2020.

As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O Comitê de Política Monetária (COPOM) frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. Aumentos sucessivos na inflação, podem aumentar os custos e despesas do Fundo e consequentemente afetar adversamente desempenho financeiro do Fundo, como um todo.

Eventuais futuras medidas do Governo Federal, incluindo a redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e medidas para ajustar ou fixar o valor do real, poderão desencadear aumentos de inflação, afetando adversamente o desempenho em geral da economia brasileira, podendo afetar o Fundo adversamente.

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 126 deste Prospecto Preliminar.

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 e/ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e/ou 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, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, 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.

Falhas na infraestrutura da Administradora e/ou da GTIS ou em seus sistemas de informação, tais como ciberataques e falhas na segurança e privacidade, podem afetar as operações da Administradora e/ou da GTIS e causar prejuízos financeiros, afetando significativamente de forma adversa os resultados de operações e os resultados do Fundo. A atividade da Administradora e/ou da GTIS envolve a coleta, armazenamento e processamento de dados pessoais,

incluindo os de natureza sensível, de clientes e funcionários, investimentos do Fundo e investidores. Sua tecnologia e infraestrutura de informação podem ser vulneráveis a invasão ou falhas na segurança. Terceiros podem acessar dados pessoais ou exclusivos de seus clientes e/ou funcionários, bem como dos investidores e investimentos do Fundo, que são armazenados em ou acessíveis através de seus sistemas. As medidas de segurança da Administradora e/ou da GTIS também podem ser violadas como resultado de erro humano, atos ilegais, erros ou vulnerabilidades do sistema, ou outras irregularidades. Qualquer violação real ou percebida pode interromper nossas operações, resultar na indisponibilidade de sistemas ou serviços, divulgação inadequada de dados, prejudicar materialmente nossa reputação, resultar em exposição legal e financeira significativa, levar à perda da confiança de clientes e investidores, resultando em um efeito adverso em nossos negócios, resultados de operações e impactar os resultados do Fundo. Vulnerabilidades reais ou percebidas ou violações de dados podem dar origem a ações judiciais contra nós movidas por terceiros que se sintam prejudicados, o que também pode afetar materialmente nossa reputação e nossos resultados, bem como os resultados do Fundo.

A Administradora e/ou a GTIS podem não detectar comportamentos que violem as leis e regulamentos aplicáveis, o que pode causar impactos adversos materiais em nossos negócios, condição financeira, resultados de operações e resultados do Fundo. O Fundo, a Administradora e/ou a GTIS estão sujeitos à Lei nº 12.846/12, ou Lei Anticorrupção e à Lei nº 9.613/98, ou à Lei de Combate à Lavagem de Dinheiro, entre outras. Nossos processos de governança, gestão do risco e compliance podem não ser capazes de impedir ou detectar (i) violações da Lei Anticorrupção, da Lei de Combate à Lavagem de Dinheiro ou de quaisquer leis similares, (ii) eventos de comportamento fraudulento e desonesto por parte da Administradora e da administração da GTIS, funcionários ou terceiros contratados para representá-los ou ao Fundo, ou (iii) quaisquer outros eventos de comportamentos não compatíveis com princípios éticos que possam afetar adversamente nossa reputação, negócios, condição financeira e resultados de operações, bem como o preço de negociação das Cotas. Além disso, a Administradora e/ou a GTIS podem estar sujeitos a violações das leis acima mencionadas e da legislação correlata como resultado de condutas empresariais e eventos de comportamento fraudulento e desonesto por parte de membros da administração, funcionários ou terceiros agindo em nome da Administradora e/ou da GTIS. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos administrativos ou legais por violação de qualquer uma destas leis, no Brasil ou no exterior, contra o Fundo, a Administradora e/ou a administração da GTIS, funcionários ou terceiros agindo em nome da Administradora e/ou da GTIS, pode resultar em: (i) multas e indenizações no âmbito de processos administrativos, civis e criminais; (ii) perda de licenças para operar e consequentemente e responsabilizações secundárias ou solidárias; e/ou (iii) proibição ou suspensão das atividades da Administradora e/ou da GTIS. Como resultado, todas essas circunstâncias podem ter um efeito adverso material sobre a reputação da Administradora e/ou da GTIS, transações, condição financeira e resultados das operações, bem como ter impacto sobre o Fundo. O risco decorrente de uma percepção negativa do nome da Administradora e/ou da GTIS devido ao envolvimento em qualquer dos eventos acima mencionados por quaisquer clientes, contrapartes, investidores, reguladores e sociedade em geral pode ter origem em vários fatores, incluindo aqueles relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas comerciais impróprias relacionadas com clientes, investidores, investimentos, produtos e serviços, relacionamentos com parceiros de reputação ética questionável, má conduta por parte da Administradora e/ou dos funcionários da GTIS, vazamentos de informação, práticas anti-competitivas, falhas no processo de gestão do risco, etc. A reputação do Fundo também pode ser afetada indiretamente por atos ilegais ou ilícitos por parte de terceiros, parceiros comerciais ou clientes/investidores. Danos à reputação da Administradora e/ou da GTIS, multas, sanções ou imposições legais podem ter efeitos adversos nos negócios do Fundo, nos resultados das operações e na condição financeira, bem como nos preços das Cotas.

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 FIIs são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de FIIs ter dificuldade em realizar a

venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que subscrever 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 de Cotistas 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 possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas 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 FIIs podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo poderia estar sujeito à incidência de IR, PIS, COFINS, CSLL, dentre outros tributos, 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 FIIs 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 residentes no Brasil ou em jurisdição com tributação favorecida[2], quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pelo Imposto de Renda 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 Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(a)** 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

[2] Nos termos do artigo 1º da Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(x)** 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 **(y)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão, como regra, sujeitos à incidência do IRRF, 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.

Adicionalmente, os Imóveis do Fundo, direta ou indiretamente, poderão sujeitar-se à cobrança de IPTU e, em alguns casos, outros tributos. Tais tributos podem ser acrescidos à medida que haja alterações de alíquotas ou alteração na base de cálculo, incluindo reavaliações no valor venal dos Imóveis do Fundo ou na sua forma de cálculo. Tais aumentos poderão impactar negativamente os negócios do Fundo por diminuir o valor dos Os ativos componentes da carteira do Fundo ou por criar dificuldades para alugar ou arrendar os Imóveis do Fundo ou para que os locatários ou arrendatários adimplam com seus pagamentos devidos ao Fundo, impactando negativamente a rentabilidade das Cotas.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FIIs por outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Caso referido entendimento seja mantido, tal fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento nas Cotas do Fundo.

Por fim, é possível que a CVM ou as autoridades fiscais desafiem o reconhecimento contábil de algumas receitas do Fundo com impacto nos lucros apurados pelo Fundo com base no regime de caixa a serem distribuídos aos Cotistas, conforme previsão do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Eventual decisão administrativa e/ou judicial contrária à metodologia e aos critérios de reconhecimento contábil dos lucros do Fundo poderá afetar a capacidade de distribuição de dividendos e, por consequência, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei nº 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 FIIs 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 FIIs 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 adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados 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. Nesse sentido, deve-se destacar que a Agenda Regulatória da CVM para 2020 inclui a regulamentação, pela autarquia, de dispositivos introduzidos pela Declaração dos Direitos de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), sobretudo no que diz respeito aos fundos de investimento. Quando publicada nova regulamentação da CVM nesse sentido, poderá haver impactos prospectivos significativos para o Fundo, que poderão afetar a rentabilidade das Cotas.

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 a Administradora 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 parciais ou total 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. A aquisição pelo Fundo dos Imóveis Alvo ou a manutenção de sua propriedade pelo Fundo pode vir a ser questionada no âmbito judicial, ainda que os fatos do caso digam respeito a questões anteriores à aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo. Decisões emitidas no âmbito de processos como esses poderiam provocar um impacto significativo na rentabilidade do Fundo, ainda que indenizações sejam devidas pela parte que causou danos ao Fundo.

Adicionalmente, tais ações poderão ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes a tais processos na hipótese de serem favoráveis ao Fundo. Nesse sentido, a duração da lide poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Riscos Relativos ao Fundo

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 a GTIS, a Administradora 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação. 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, parcial ou total, 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 ou em um único locatário(s). 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 alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do valor integralizado pelos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos e/ou industriais em áreas próximas àquelas nas quais se situam os Imóveis do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo de locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis do Fundo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário. Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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, a Administradora 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 número 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 de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, 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 Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo da Oferta, 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 da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo. O Fundo poderá deter Imóveis Alvo ou direitos relativos a Imóveis Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos Imóveis Alvo que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou a financiamentos imobiliários ligados a LCIs e/ou LHs objeto de investimento pelo Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais Imóveis do Fundo, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes Imóveis do Fundo ou a razão de garantia relacionada a tais ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre produtos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de execução de garantias atreladas a CRIs. Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, o investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução de garantias de CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRIs. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela GTIS, de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Administradora e/ou a GTIS poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade-alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, os Cotistas.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis Alvo e/ou Ativos Imobiliários. Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos que componham a sua carteira para a antecipação de recursos, existe o risco de **(i)** caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou **(ii)** caso a GTIS oriente a Administradora pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelos Cotistas, que terão suas perspectivas de rendimentos reduzidas.

Risco operacional. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis nos Imóveis do Fundo. Condições adversas regionais ou nacionais, inclusive aquelas relacionadas à COVID-19, podem reduzir os níveis de ocupação dos Imóveis do Fundo e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Imóveis do Fundo, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo: **(i)** quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Imóveis do Fundo; **(ii)** pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução

dos níveis de locação; **(iii)** tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; **(iv)** depreciação substancial de alguns dos Imóveis do Fundo; percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóvel do Fundo se localiza; **(v)** mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários, incluindo restrições à operação de seus negócios por prazo temporário ou indeterminado; **(vi)** alterações nas regras da legislação urbana vigente; e **(vii)** concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis do Fundo estão localizados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora, conforme recomendação da GTIS, 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 a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Consultor Especializado e/ou Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas conforme listados no artigo 34, §1º, da Instrução CVM 472. 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 estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas, o que inclui a aprovação referente à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme especificada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses" na página 49 deste Prospecto Preliminar. Quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, convocada pela Administradora, nos termos do artigo 34, *caput*, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472, os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do **Anexo V** e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso formalizada, a outorga de poderes via Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo - SP, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS"; ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS".**

Risco de não aprovação de conflito de interesses. Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição dos Ativos Alvo, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em razão da caracterização de conflito de interesses para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do **Anexo V** e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio**

digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso formalizada, a outorga de poderes via Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo - SP, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS"; ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII GTIS". Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia de Conflito de Interesses, a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, a Administradora, o Consultor Especializado 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: **(a)** a Administradora e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(e)** 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 de Cotistas 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 "a" a "e", caso estas decidam subscrever 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 FIIs 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. Adicionalmente, na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo diluída.

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

Risco de substituição da GTIS. A GTIS não poderá ser destituída pela Assembleia Geral de Cotistas, uma vez que o Artigo 18 da Instrução CVM 472 não atribui competência à Assembleia Geral de Cotistas para deliberar pela destituição ou substituição do gestor de recursos ou do consultor especializado, sendo que as hipóteses de sua destituição são disciplinadas unicamente no Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, que prevê o pagamento da Multa por Destituição caso não seja configurada uma situação de Justa Causa, sem prejuízo de a GTIS ser substituída por motivo de renúncia ou descredenciamento pela CVM. Para a caracterização da Justa Causa, pode ser necessária a decisão de um juízo competente ou de tribunal arbitral, sendo que não é possível garantir e é difícil estimar o tempo que levaria para que tal decisão seja proferida, incluindo o tempo que levaria para que fossem julgados eventuais recursos interpostos a tal decisão. Tal demora poderá implicar na permanência da GTIS como Consultor Especializado e/ou Gestor enquanto não for emitida tal decisão. Assim, em caso de destituição da GTIS, poderão ser devidas multas cuja incidência poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Além disso, a demora na obtenção da decisão judicial ou arbitral que caracterize a Justa Causa também poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição da GTIS pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem da GTIS e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição da GTIS pode fazer com que o novo consultor imobiliário ou gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento. A GTIS, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, após a Fase de Transição, poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento após a Fase de Transição, e não obstante o direito de exclusividade oportunizado ao Fundo por meio do Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, conforme descrito na página 92 deste Prospecto Preliminar, caso esse direito não tenha sido exercido pelo Fundo ou os respectivos Ativos Imobiliários não se enquadrem no caso previsto pelo Contrato de Gestão e Consultoria Especializada, é possível que a GTIS decida alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. A GTIS poderá, direta ou indiretamente, por meio de suas afiliadas, atuar na consultoria e/ou gestão de fundos de investimento que tenham objetivo similar ao do Fundo, não havendo, portanto, garantias de que o Fundo será o único veículo do grupo destinado ao setor imobiliário. A GTIS poderá, igualmente, prestar serviços de gestão e consultoria para outros fundos de investimento em diferentes setores, como, por exemplo, o GTIS ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES EM INFRAESTRUTURA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.950.079/0001-04, o que pode afetar a prestação de serviços para o Fundo e, por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas.

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, da Administradora, da GTIS ou do Custodiante, 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. Adicionalmente, a utilização bem-sucedida e a gestão do risco inerente ao uso de derivativos nas operações realizadas pelo Fundo requerem habilidades complementares àqueles necessárias à seleção e gestão dos Ativos Alvo do Fundo, sendo que nenhuma garantia possa ser prestada pela Administradora, pela GTIS, pelos Coordenadores ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC em relação ao sucesso dos esforços empreendidos no uso de derivativos.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento. O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis Alvo e/ou outros ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da GTIS, 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 Alvo e/ou outros ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis Alvo e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pela Administradora e pela GTIS. 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 da Administradora e da GTIS na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pela Administradora, após recomendação da GTIS, 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.

Ademais, o sucesso da Política de Investimento do Fundo pode ser influenciado pela equipe técnica de gestão envolvida pela GTIS na condução de suas atividades, cujo regime de dedicação ao Fundo não é de exclusividade. Ainda, devido ao longo prazo de duração do Fundo, não só não há garantia de que tais pessoas se manterão engajadas na gestão dos ativos componentes da carteira do Fundo ou mesmo que tais pessoas continuarão ligadas à GTIS, como também é esperado que tais pessoas em algum momento se desvinculem da gestão dos ativos detidos pelo Fundo. A saída de qualquer dessas pessoas do quadro de colaboradores da GTIS implicará na necessidade de esta atrair e treinar pessoal adicional para a área técnica, o qual pode não estar disponível no momento da necessidade. Caso não consiga atrair e manter o pessoal para manutenção das operações, a GTIS poderá se ver incapacitada de identificar, analisar e assessorar na realização de investimentos pelo Fundo, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo e sua capacidade de realizar investimentos apropriados.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimento do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos ativos do Fundo. 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 da Administradora, da GTIS, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da GTIS e/ou dos Coordenadores, 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. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor das Cotas subscritas e integralizadas 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.

Riscos relacionados à amortização. Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes de rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídos aos Ativos Alvo. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados. Nas hipóteses em que as Cotas sejam amortizadas ou resgatadas mediante a entrega de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar tais bens e ativos eventualmente recebidos do Fundo.

Risco de cancelamento da Oferta. Na medida em que não será admitida Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja Investidores suficientes interessados em adquirir a totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, observadas as disposições do Contrato de Distribuição. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, leia a Seção “Termos e Condições da Oferta – Suspensão e Cancelamento da Oferta”, na página 74 deste Prospecto.

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 de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos 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 pela Administradora 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. A Administradora, a GTIS 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. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na faculdade dos Cotistas de deliberar acerca da declaração de insolvência do Fundo. Nesse caso, serão aplicadas as disposições previstas nos artigos 955 a 965 do Código Civil. Nesse sentido, serão aplicados os privilégios gerais ou especiais eventualmente incidentes sobre o patrimônio do Fundo e poderá haver o rateio deste entre os credores e, se for o caso, os Cotistas, caso não haja recursos suficientes para a satisfação de todos os créditos.

Risco de pagamento da Taxa de Administração independentemente do desempenho do Fundo. O Fundo pagará a Taxa de Administração a título de Encargo do Fundo, conforme prevista nos artigos 39 e 57 do Regulamento independentemente de o resultado da carteira do Fundo no período ser positivo ou negativo. Tal Encargo do Fundo deve reduzir o retorno dos Cotistas. Se o resultado dos investimentos do Fundo não for positivo em montante suficiente para fazer frente a tal Encargo do Fundo, o pagamento da Taxa de Administração poderá reduzir o valor recuperável do investimento realizado por um Cotista para um valor inferior ao valor de integralização das respectivas Cotas.

Riscos relacionados à Taxa de Performance. O Fundo cobrará a Taxa de Performance que está atrelada a uma rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor de emissão das Cotas. A rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração, e a rentabilidade será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance, conforme previsto no Artigo 42 do Regulamento. Por esses motivos, poderá ocorrer o pagamento da Taxa de Performance mesmo que a rentabilidade do Fundo não seja superior à rentabilidade do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) durante o Período de Apuração. Adicionalmente, eventuais investidores que adquirirem Cotas no mercado secundário poderão suportar o pagamento da Taxa de Performance mesmo que a variação do preço de suas Cotas desde sua aquisição no mercado secundário não supere a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um spread de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, já que o cálculo da Taxa de Performance é feito com base na rentabilidade dos ativos do Fundo desde a data de emissão das Cotas ou da data do último pagamento da Taxa de Performance (método do ativo).

Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS nos termos do Regulamento, deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de Cotas, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas, com a consequente emissão de novas Cotas e posterior subscrição e integralização pela GTIS, os Cotistas estarão sujeitos à diluição de sua participação no Fundo e, consequentemente, à potencial redução de sua influência nas decisões políticas do Fundo. Ressalta-se que caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS para pagamento da Taxa de Performance atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes, até que o valor total apurado da Taxa de Performance seja devidamente adimplido.

Adicionalmente, em caso de destituição da GTIS de suas funções por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS poderá fazer jus a uma Taxa de Performance Complementar se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos eventos descritos no Parágrafo 6 e no Parágrafo 7 do Regulamento, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do respectivo evento. O pagamento da Taxa de Performance Complementar poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo.

Ausência de Provisionamento de Caixa para pagamento da Taxa de Performance. A Taxa de Performance eventualmente devida à GTIS será provisionada apenas contabilmente, não havendo provisionamento de caixa para o pagamento da Taxa de Performance. Dessa forma, uma vez devida a Taxa de Performance, recursos disponíveis do Fundo, incluindo caixa, aplicações financeiras ou investimentos líquidos, não provisionados, deverão ser utilizados para fazer frente ao pagamento da Taxa de Performance, o que poderá impactar diretamente os rendimentos que seriam distribuídos aos Cotistas e, portanto, gerar impacto negativo à rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, os

valores devidos a título de Taxa de Performance à GTIS poderão ser substanciais e , na hipótese de insuficiência de recursos , parte ou a totalidade desses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido. Dessa forma, tendo em vista a ausência de provisionamento de caixa para pagamento da Taxa de Performance, quando do eventual pagamento da Taxa de Performance, poderá haver impacto negativo na distribuição de rendimentos pelo Fundo 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 Alvo da Oferta. A aquisição dos Ativos Alvo 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 Alvo da Oferta, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Além disso, não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, uma vez que a aquisição depende da aprovação dos Cotistas reunidos no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Adicionalmente, o Fundo não deve adquirir parcialmente os Ativos Alvo, considerando a impossibilidade de distribuição parcial das Cotas. A não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos 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, inclusive débitos de IPTU, 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.

Riscos relacionados aos direitos e obrigações sobreviventes. A Administradora poderá manter o Fundo em funcionamento após o final do seu prazo de duração, caso subsistam direitos e obrigações atribuíveis ao Fundo. A capacidade de amortizar as Cotas com a distribuição de proventos decorrentes do recebimento de valores decorrentes desses direitos e obrigações sobreviventes ou da expiração dos prazos relativos aos referidos direitos e obrigações está condicionada a eventos futuros e obrigações contratuais e legais que podem não estar sob o controle da Administradora e/ou do Consultor Especializado. Em razão do exposto acima, recursos do Fundo poderão ser retidos para fazer frente a direitos e obrigações atribuíveis ao Fundo e, se for o caso, somente serão liberados aos Cotistas após o encerramento do prazo de duração do Fundo.

Risco de responsabilidade limitada da Administradora, do Consultor Especializado e do Gestor. O Regulamento, o Contrato de Gestão e Consultoria Especializada e os demais documentos do Fundo preveem limites à responsabilidade perante os Cotistas da Administradora, do Consultor Especializado e do Gestor, assim como de seus sócios, administradores, empregados e demais colaboradores e prepostos, nos limites da legislação aplicável. Consequentemente, os Cotistas podem ter direito de ação limitado contra a Administradora, o Consultor Especializado e/ou o Gestor, a depender das circunstâncias do caso concreto, à luz de tais disposições contratuais.

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade. O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, e foi realizado com base em dados fornecidos pela GTIS. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

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.

Risco de falhas de segurança cibernética. A Administradora, o Consultor Especializado e o Gestor, assim como sociedades a eles ligadas, contam com seus respectivos sistemas tecnológicos e redes para processar, transmitir e armazenar informações, incluindo informações sensíveis e confidenciais sobre os ativos componentes da carteira do Fundo e sobre os Cotistas. A Administradora, o Consultor Especializado e o Gestor também contam com serviços prestados por terceiros para determinados aspectos de seus respectivos negócios, incluindo intermediários financeiros e de infraestrutura tecnológica. A Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor, sociedades a eles ligadas e sociedades por eles contratadas estão sujeitos a ataques cibernéticos, acessos não autorizados, utilização inadequada de sistemas e chaves de acesso, vírus e outros programas maliciosos, falhas de rede e falhas computacionais e de telecomunicações, incluindo falhas provocadas por problemas no fornecimento de energia elétrica ocasionadas ou não por eventos de força maior. Caso quaisquer desses eventos ocorram, as sociedades vítimas da falha de segurança e seus clientes, fornecedores, contrapartes e colaboradores poderão sofrer com mal funcionamento ou interrupções de suas atividades ou com o vazamento de informações confidenciais, incluindo informações relativas aos Cotistas, a Administradora, o Consultor Especializado e o Gestor podem não ser capazes de evitar tais ameaças, em especial porque as técnicas de mitigação mudam de forma constante. Consequentemente, o Fundo e/ou os Cotistas poderá(ão) ser afetado(s), incluindo o aumento de custos e despesas do Fundo, inclusive no que diz respeito a tratativas com seguradoras. A remediação desses custos, incluindo remediação do dano reputacional sofrido, poderá impactar negativamente o fluxo de caixa do Fundo, o valor de mercado das Cotas e sua aceitação entre investidores no mercado secundário.

Riscos relacionados à aquisição dos Ativos Alvo e direitos de terceiros. O Fundo pretende adquirir determinados Imóveis Alvo que são parcialmente e indiretamente detidos por terceiros. No entanto, não há garantias que o Fundo será capaz de consumar a compra de qualquer um desses Imóveis Alvo por uma variedade de razões, incluindo em razão de tais terceiros exercerem direitos de preferência ou de primeira oferta (*right of first offer, right of first refusal*) para a aquisição da parcela que o Fundo pretende adquirir dos Imóveis Alvo ou de os vendedores das parcelas dos Imóveis Alvo em questão não serem capazes de obter os consentimentos necessários para efetuar a venda de um Ativo Alvo ao Fundo. Além disso, o Fundo pode ser obrigado a adquirir a participação dos terceiros titulares dos Ativos Alvo em decorrência do exercício do direito de venda conjunta das parcelas que tais terceiros detêm nos Ativo Alvo (*tag along*). Adicionalmente, nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locações"), os locatários de um determinado imóvel possuem direito de preferência em caso de

venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, sendo que, no caso de alguns Ativos Alvo, locatários têm direito de preferência para a aquisição de participações societárias dos atuais proprietários dos Ativos Alvo nos termos de seus respectivos contratos de locação.

O processo de aquisição do Fundo e seu sucesso podem estar expostos a certos riscos, incluindo:

(i) o Fundo pode não ser capaz de adquirir uma propriedade desejada ou adquiri-la em termos desejáveis devido a muitos motivos, como concorrência, interrupção nas negociações ou falha em obter o consentimento dos proprietários, incluindo no caso de direito de preferência eventualmente previsto nos acordos atuais que regem a relação entre os vendedores dos Ativos Alvo e demais proprietários desses Ativos Alvo;

(ii) os Ativos Alvo podem estar sujeitos ao exercício de direito de preferência por terceiros (*right of first offer, right of first refusal*), entre outros direitos contratuais previstos nos contratos de locação ou outros acordos celebrados no âmbito das parcerias e copropriedade com terceiros;

(iii) o Fundo pode ser obrigado a adquirir a participação dos terceiros titulares dos Ativos Alvo em decorrência do exercício do direito de venda conjunta das parcelas que tais terceiros detêm nos Ativo Alvos (*tag along*);

(iv) os Ativos Alvo podem estar sujeitos ao exercício de direito de preferência pelos atuais locatários, nos termos do artigo 27 da Lei de Locações;

(v) o Fundo pode não conseguir financiar aquisições em termos favoráveis ao Fundo;

(vi) mesmo que o Fundo celebre o contrato de compra e venda de um determinado alvo, tal acordo normalmente estará sujeito às condições habituais para seu fechamento, incluindo a conclusão satisfatória do processo de diligência (*due diligence*), condições precedentes e/ou negociações com os atuais vendedores, incluindo o preço para aquisição dos imóveis, indenização, entre o outros – para maiores informações sobre os termos dos contratos de compra e venda, vide a Seção "Termos e Condições da Oferta – Descrição dos Ativos Alvo da Oferta" na página 51 deste Prospecto Preliminar;

(vii) uma vez adquirida, uma propriedade pode não apresentar desempenho conforme o Fundo projetado ao analisar seus investimentos;

(viii) as estimativas do Fundo dos custos de desenvolvimento, reposicionamento, reassentamento ou reforma de propriedades adquiridas podem ser imprecisas; e

(ix) espera-se que outras propriedades concorram com o Fundo na atração de inquilinos e que esses concorrentes possam achar atrativas as áreas em que os Ativos Alvo estão localizados, aumentando assim o número de propriedades concorrentes nesse mercado. Se o fornecimento de imóveis para locação em tais áreas aumentar, ou se os concorrentes desenvolverem e/ou adquirirem propriedades concorrentes nas áreas em que os Ativos Alvo estão localizados em condições mais econômicas, as taxas de aluguel podem diminuir, o que pode ter um efeito adverso sobre o rendimento gerado pelos investimentos do Fundo.

O Fundo também pode adquirir Imóveis Alvo ou participação em sociedades que sejam titulares de Imóveis Alvo sujeitos a passivos conhecidos ou desconhecidos e com caixa limitado ou nenhum caixa disponível. Como resultado, se o passivo de algum Imóvel Alvo ou sociedades titulares de Imóveis Alvo for deflagrado contra o Fundo, este pode ter que pagar quantias substanciais para contestar ou remediar o passivo, o que poderia afetar adversamente seu fluxo de caixa e rentabilidade. Passivos desconhecidos com relação aos Imóveis Alvo ou sociedades titulares de Imóveis Alvo adquiridos podem incluir, por exemplo: passivos ambientais não revelados;

reclamações de inquilinos, vendedores ou outras pessoas relacionadas com os antigos proprietários dos Imóveis do Fundo; passivos incorridos no curso normal dos negócios; e pedidos de indenização por sócios gerais, conselheiros, diretores e outros indenizados pelos ex-proprietários dos Imóveis do Fundo. Como resultado do exposto, a rentabilidade do Fundo e os resultados das operações podem ser materialmente e adversamente afetados, e o objetivo do Fundo pode não ser alcançado.

De uma forma geral, os riscos acima reportados podem afetar tanto a capacidade de aquisição de parte ou da totalidade de cada um dos Ativos Alvo descritos neste Prospecto, ou impactar nos resultados e operações de eventuais Imóveis do Fundo. Em qualquer um dos casos, a materialização desses riscos afetaria a rentabilidade do Fundo.

Se surgirem quaisquer responsabilidades, limitações de obrigações de indenizar previstas nos contratos de compra e venda em relação à aquisição de Imóveis Alvo podem afetam a capacidade do Fundo de reivindicar quaisquer perdas potenciais dos respectivos vendedores.

Risco do processo de aquisição dos Ativos Alvo. A aquisição dos Ativos Alvo é um processo complexo e envolve várias etapas, incluindo a análise financeira, comercial, jurídica, entre outras. No processo de aquisição de tais Imóveis Alvo, corre-se o risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo, bem como o risco de materialização dos passivos identificados, inclusive em ordem de magnitude superior à identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados se concretizem, de forma ainda mais severa do que o previsto, o investimento em tais ativos imobiliários e a rentabilidade do Fundo poderão ser adversamente afetados. Além disso, dependendo dos termos e condições aplicáveis ao respectivo contrato de aquisição, o Fundo pode ser incapaz de buscar compensação dos vendedores quanto a tais responsabilidades.

Risco de a GTIS não obter sua adesão ao Código ANBIMA. A GTIS está em processo de adesão ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, e até a data de obtenção da referida adesão, a GTIS atuará exclusivamente como Consultor Especializado. A mudança no papel da GTIS, nos termos acima, será implementada automaticamente pelo Gestor tão logo a ANBIMA conceda a adesão ao Código ANBIMA, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Não obstante o acima disposto, se a GTIS não obtiver tal licença, esta permanecerá atuando exclusivamente como Consultor Imobiliário.

O Fundo está sujeito a riscos relacionados a qualquer descumprimento da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), incluindo a imposição de penalidades e multas, que podem afetar o Fundo negativamente. A Lei Geral de Proteção de Dados estabelece um novo marco legal que deve ser adotado por pessoas naturais ou por pessoas jurídicas de direito público ou privado em relação (i) ao tratamento de dados pessoais, (ii) aos requisitos para obtenção de consentimento, (iii) às obrigações e exigências relacionadas a incidentes e vazamentos de segurança cibernética, e (iv) à transferência de dados. A Lei Geral de Proteção de Dados também autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso o Fundo deixe de cumprir a Lei Geral de Proteção de Dados, o Fundo, o Gestor e/ou a GTIS, poderão estar sujeitos às seguintes sanções impostas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados do Brasil: (i) advertências, que estabelecem um prazo para a adoção de medidas corretivas; (ii) uma multa de até 2% (dois por cento) da receita do Fundo, do Gestor e/ou da GTIS ou da receita de do grupo econômico do Fundo, do Gestor e/ou da GTIS no ano mais recente, excluindo impostos, até um total de R$50 milhões por infração; (iii) multa diária de até o valor estabelecido no item (ii); (iv) divulgação da infração após ter sido devidamente apurada e confirmada; (v) bloqueio de dados pessoais relacionados à infração até o cumprimento; (vi) eliminação de dados pessoais relacionados à infração; (vii) suspensão parcial da operação do banco de dados relacionado à infração por um período de até seis meses, renovável pelo mesmo período, até a adequação do tratamento de dados; (viii) suspensão do tratamento de dados pessoais relacionados à infração por um período de até seis meses, renovável pelo mesmo período; ou (ix) proibição total ou parcial das atividades relacionadas ao tratamento de dados.

A falha em proteger quaisquer dados pessoais tratados pelo Fundo, do Gestor e/ou da GTIS, bem como qualquer descumprimento da lei aplicável, pode sujeitar o Fundo, do Gestor e/ou da GTIS a multas, divulgação do incidente ao mercado, bloqueio temporário e/ou exclusão de dados pessoais de nosso banco de dados, além de sanções civis e criminais, que podem afetar adversamente a reputação, condição financeira e resultados operacionais do Fundo, do Gestor e/ou da GTIS.

A receita de aluguéis do Fundo pode não ser totalmente obtida, uma vez que ao final de cada ano seus contratos de aluguel podem ser renegociados, levando a mudanças nos montantes originalmente acordados, o que poderia afetar negativamente os resultados financeiros do Fundo. A receita de aluguéis do Fundo pode não ser totalmente obtida, uma vez que ao final de cada ano seus contratos de aluguel podem ser renegociados, levando a mudanças nos valores de aluguel originalmente acordados. Se, após três anos de vigência de um contrato ou de um acordo anterior o Fundo e o locatário não conseguirem chegar a um acordo sobre o valor do aluguel, uma revisão judicial do aluguel poderá ser requerida com o objetivo de ajustar um valor de aluguel a preços de mercado correntes. Portanto, o valor dos aluguéis pode variar de acordo com as condições correntes de mercado no momento de uma revisão judicial, o que pode afetar adversamente o Fundo.

O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação são baseados em considerações sobre eventos futuros e projeções de desempenho futuro que podem se revelar imprecisas. O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação elaborados pela C&W e incluídos neste Prospecto incluem projeções e considerações acerca de eventos futuros baseadas em suposições e expectativas atuais com relação a acontecimentos futuros e tendências financeiras não relacionadas ao negócio do Fundo e nos quais o Fundo não tem qualquer participação financeira como desenvolvedor. Essas projeções e considerações sobre eventos futuros estão sujeitas a importantes exceções, que são enfatizadas no próprio estudo. O Fundo não pode garantir que essas projeções e considerações sobre eventos futuros sejam precisas ou que as expectativas venham a se concretizar. As projeções e considerações sobre eventos futuros contidas no Estudo de Viabilidade e nos Laudos de Avaliação também são baseadas em dados internos do Fundo e em relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação não foram objeto de auditoria, exame, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte dos auditores independentes do Fundo.

Ademais, o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação não contêm uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao plano de negócios do Fundo, e o investidor não deve interpretá-los como uma garantia ou recomendação de retornos futuros. Além disso, devido à subjetividade e incerteza inerentes às estimativas, projeções e considerações sobre eventos futuros, e tendo em vista que as mesmas se baseiam em diversas suposições e incertezas significativas que estão fora do controle do Fundo, não há garantia de que as estimativas ou conclusões do Estudo de Viabilidade e dos Laudos de Avaliação serão alcançadas. Os custos reais, fluxos de caixa, margens de lucro e exposição ao risco comercial podem ser significativamente menos favoráveis do que as estimativas do Estudo de Viabilidade e dos Laudos de Avaliação. Ver “Termos e Condições da Oferta – Laudos de Avaliação”.

Os Ativos Imobiliários podem ser geridos por administradores independentes. Os Ativos Imobiliários nos quais o Fundo pode investir podem ser geridos por administradores profissionais independentes. Isso pode limitar a capacidade do Fundo de dirigir as políticas da administração dos Ativos Imobiliários. Não há garantia de que as políticas administrativas adotadas por esses administradores independentes não venham a afetar negativamente os Imóveis do Fundo, o que, por sua vez, pode ter um efeito adverso sobre o Fundo.

O crescimento do Fundo pode exigir recursos adicionais, que podem não estar disponíveis ou, se disponíveis, podem não ser obtidos em condições satisfatórias. O crescimento do Fundo pode exigir recursos adicionais significativos, particularmente para a aquisição ou desenvolvimento de novos Imóveis Alvo para uso comercial. Se o fluxo de caixa gerado internamente não for suficiente para o crescimento e desenvolvimento de futuros negócios, o Fundo pode precisar captar recursos adicionais através da emissão de novas Cotas. O Fundo não pode garantir a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que recursos adicionais possam ser obtidos em condições satisfatórias.

Alguns fatores que afetam a disponibilidade desses recursos estão listados abaixo:

interesse do investidor no Fundo e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;

capacidade de cumprir os requisitos da CVM para novas ofertas públicas;

atratividade de outros valores mobiliários e de outros meios de investimento;

relatórios de pesquisa sobre o Fundo e seu setor de atividades; e

demonstrações financeiras do Fundo e de seus locatários.

A incapacidade de obter recursos adicionais em condições satisfatórias pode restringir o futuro crescimento e desenvolvimento do Fundo, o que poderia afetar negativamente seus negócios e rentabilidade para os cotistas.

Risco de a Administradora e a GTIS não concordarem com as decisões de gestão. Conforme indicado no Prospecto, a GTIS é obrigada pelas regras e regulamentos aplicáveis da CVM a coordenar com a Administradora no que diz respeito à gestão do Fundo, incluindo qualquer decisão de aquisição Ativos imobiliários adicionais e a execução de compromissos contratuais ou outros em nome do Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Relacionamento entre a GTIS e a Administradora”, na página 154 deste Prospecto. A Administradora é uma entidade independente da GTIS e pode, no curso normal dos negócios, ter pontos de vista diferentes da GTIS em uma ação específica a ser realizada em nome do Fundo.

Nesse sentido, a Administradora pode decidir não seguir uma recomendação de investimento da GTIS se representar um investimento em cotas ou ações de pessoas jurídicas cujo objeto social não seja permitido a fundos imobiliários brasileiros ou não está relacionado a investimentos imobiliários em geral, ou vetar qualquer transações com terceiros quando tal transação for feita em violação das regras aplicáveis de combate à lavagem de dinheiro ou combate ao financiamento do terrorismo (PLD/FT), entre outros.

Nesse caso, é possível que uma decisão ou recomendação por parte da GTIS em uma determinada ação a ser tomada pelo Fundo pode não ser implementada de pela Administradora ou pode não ser implementado conforme recomendado pela GTIS, ou mesmo apenas ser implementado pelo Fundo após a conclusão de discussões sobre o tema entre a GTIS e a Administradora.

Dessa forma, os potenciais investidores devem estar cientes de que a gestão do dia a dia do Fundo pode ser afetada pelas opiniões da Administradora e qualquer desacordo com a GTIS, se houver, quanto a aquisição proposta de quaisquer Ativos Imobiliários ou o momento ou termos dos mesmos, entre outros assuntos. A relação entre o Fundo e a GTIS é regulada pela Contrato de Gestão e Consultoria, conforme definido no Prospecto, e a GTIS ou a Administradora, em nome do Fundo, podem rescindir o contrato a qualquer momento, com ou sem justa causa. A renúncia ou remoção da GTIS por sua função e a incapacidade do Fundo de contratar outro consultor com a mesma experiência e qualificações podem impactar significativamente os resultados do Fundo e sua lucratividade para os cotistas. Para mais informações, veja a Seção “Relacionamento entre a GTIS e a Administradora”, na página 154 deste Prospecto.

Riscos relativos a falhas na infraestrutura da Administradora e/ou da GTIS ou em seus sistemas de informação, como ciberataques e violação de segurança e privacidade, podem afetar as operações do Fundo e causar perdas financeiras, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo. As atividades da Administradora e/ou da GTIS envolve a coleta, armazenamento e processamento de dados pessoais, incluindo os de natureza sensível, de clientes e funcionários, do Fundo, de investimentos e de investidores. As tecnologias de informação e infraestrutura da Administradora e da GTIS podem ser vulneráveis a *hackers* ou falha de segurança. Terceiros podem acessar dados pessoais ou exclusivos de seus clientes e/ou funcionários, bem como os investidores e investimentos do Fundo, que são armazenados ou

acessíveis por meio de seus sistemas. As medidas de segurança da Administradora e/ou da GTIS e/ou do Fundo também podem ser violadas como resultado de erro, atos ilegais, erros ou vulnerabilidades do sistema ou outras irregularidades. Qualquer violação real ou percebida pode interromper as operações da Administradora e/ou da GTIS, resultar na indisponibilidade de seus sistemas ou serviços, divulgação indevida de dados, prejudicar significativamente a reputação da Administradora, da GTIS e/ou do Fundo, resultar em exposição legal e financeira relevante, levar à perda de clientes e confiança do investidor, resultando em um efeito adverso nos negócios da Administradora e da GTIS, nos resultados operacionais e nos resultados do Fundo. Vulnerabilidades ou violações de dados reais ou percebidas podem dar origem a ações judiciais movidas por terceiros que entendam que foram prejudicados, o que também pode afetar adversamente a reputação da Administradora e da GTIS, bem como os resultados do Fundo.

A Administradora e/ou a GTIS podem não conseguir detectar comportamentos que violem as leis e regulamentos aplicáveis, que podem dar origem a impactos materiais adversos em nos negócios, condição financeira, operações e resultados da Administradora, da GTIS e/ou do Fundo. O Fundo, a Administradora e/ou a GTIS estão sujeitos à Lei nº 12.846/12 e à Lei nº 9.613/98, entre outras. Os processos de governança da GTIS, gestão de risco e conformidade podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações da Lei nº 12.846/12, da Lei nº 9.613/98 ou quaisquer leis semelhantes, (ii) eventos de fraude e comportamento desonesto por parte da Administradora e da gestão da GTIS, funcionários ou terceiros contratados para representá-los ou ao Fundo, ou (iii) quaisquer outros eventos de comportamento não consistente com os princípios éticos que podem afetar adversamente a reputação, negócios, condição financeira e resultado das operações da GTIS, bem como o preço de negociação das cotas do Fundo.

Além disso, a GTIS pode estar sujeita a violações das leis mencionadas e da legislação relacionada como resultado de conduta empresarial e eventos de comportamento fraudulento e desonesto por parte de sua administração, funcionários ou terceiros agindo em nosso nome.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou procedimentos administrativos ou judiciais por violação de qualquer uma das leis referidas no presente fator de risco, no Brasil ou no exterior, contra o Fundo, a Administradora e/ou a GTIS, ou os membros de sua administração, funcionários ou terceiros agindo em nome do Fundo, a Administradora e/ou a GTIS podem resultar em: (i) multas e indenizações em processos administrativos, civis e criminais; (ii) perda de licenças para operar e, consequentemente, sendo responsabilizados secundária ou solidariamente; e/ou (iii) proibição ou suspensão de suas atividades. Todas essas circunstâncias podem ter um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados da Administradora e/ou GTIS, bem como impactar adversamente o Fundo.

O risco decorrente de uma percepção negativa da GTIS devido ao envolvimento em qualquer um dos eventos acima mencionados por quaisquer clientes, contrapartes, investidores, reguladores e sociedade em geral podem originar-se de diversos fatores, inclusive aqueles relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas indevidas de negócios em conexão com clientes, investidores, investimentos, produtos e serviços, relacionamentos com parceiros de posição ética questionável, má conduta por parte da Administradora e/ou da GTIS, ou os membros de sua administração e funcionários, vazamentos de informações, práticas anti-competitivas, falhas na gestão de risco processo, etc. A reputação da GTIS também pode ser afetada indiretamente por ações ilegais ou ilegais por parte de terceiros, parceiros de negócios ou clientes/investidores. Danos à reputação da GTIS, multas, sanções ou danos legais imposições podem ter efeitos adversos sobre seus negócios, resultados operacionais e condição financeira, bem como impactar adversamente o Fundo.

Membros do Conselho de Supervisão só poderão ser eleitos após a liquidação da Oferta, caso em que o Fundo será administrado exclusivamente pela Administradora, com a orientação da GTIS. Todos os membros do Conselho de Supervisão deverão celebrar um acordo de não divulgação no momento de sua eleição, bem como um termo de posse e os membros do Conselho de Supervisão poderão renunciar ou ser substituídos antes do final de seus respectivos mandatos. Até a data deste Prospecto Preliminar, os candidatos ao Conselho de Supervisão não foram definidos pela GTIS. A reunião dos cotistas do Fundo para eleger o Conselho de Supervisão poderá ser realizada após a

liquidação da Oferta e até a eleição de seus membros, o Fundo será administrado exclusivamente pela Administradora com a orientação da GTIS.

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

Risco imobiliário. É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por fatores como, dentre outros: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e **(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, consequentemente, 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; **(iv)** a expedição do auto de conclusão de obra (“habite-se”) sem que a construção tenha sido averbada na matrícula do Imóvel do Fundo e/ou que o condomínio tenha sido especificado; e **(v)** 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, consequentemente, 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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá ser requerido a indenizar determinadas pessoas, incluindo a GTIS e seus diretores e conselheiros, por perdas e danos por eles incorridos no desempenho de suas funções. Nos termos dispostos no Regulamento, tal indenização poderá ser devida em decorrência de qualquer ato ou omissão, exceto eventos que caracterizem Justa Causa. Tais indenizações poderão ser debitadas diretamente do Fundo, gerando um impacto adverso na rentabilidade das Cotas.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Imóveis do Fundo, de prejuízos não cobertos em seguros contratados pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros. Alguns contratos de aluguéis ou arrendamentos relativos aos Imóveis do Fundo podem não ser segurados pelo Fundo. Em tais casos, os locatários ou arrendatários dos Imóveis do Fundo, conforme o caso, têm a obrigação de contratar seguros para os Imóveis do Fundo. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis do Fundo de perdas relevantes (incluindo, sem limitação, lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, revoluções civis, desastres naturais e/ou inundações. Se os valores de indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a se materializar, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos Imóveis do Fundo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que tal sinistro não seja coberto pelo seguro ou não seja coberto nos mesmos termos atuais, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Imóvel do Fundo objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos Imóveis do Fundo pelo Poder Público. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados ou requisitados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação ou requisição, não há como garantir que a compensação que venha a ser paga pelo Poder Público será justa, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos ou os lucros cessantes pelo período em que durar a requisição de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) do Fundo 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) do Fundo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is) do Fundo, 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 poderá ter como consequência a perda da propriedade de tal(is) imóvel(is) pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão de obras em Imóveis do Fundo. O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obras em Imóveis do Fundo e sejam compatíveis com os seus respectivos cronogramas físico-financeiros. Neste caso, ocorrendo atrasos ou a inconclusão das obras de Imóveis do Fundo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento de aluguéis e, consequente a rentabilidade do Fundo, poderão ser impactados. O construtor de Imóveis do Fundo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos Imóveis do Fundo. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Risco do incorporador / construtor. A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo pode 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 aumento dos custos de construção ou manutenção. O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos Imóveis do Fundo ou de custos necessários à manutenção desses Imóveis do Fundo, como reformas e reparos que venham a se fazer necessários para a manutenção do valor dos Imóveis do Fundo. Nesses casos, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis do Fundo e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de vacância. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Imóvel(is) do Fundo, 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). Da mesma forma, o Fundo poderá não ter sucesso na renovação dos contratos de locação ou arrendamento já existentes no mesmo valor atualmente contratado. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) Imóvel(is) do Fundo (os quais são atribuídos aos locatários ou arrendatários, conforme o caso) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de alteração de zoneamento. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado Imóvel Alvo objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Imóveis do Fundo poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais. Os Imóveis Alvo 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.

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, 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 do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis do Fundo. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: **(i)** a aplicação de multas pela administração pública; **(ii)** a impossibilidade da averbação da construção; **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento; **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e **(v)** a interdição dos Imóveis do Fundo, 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.

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 Imóveis do Fundo.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação e venda de Imóveis do Fundo. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a Oferta e a procura de Imóveis do Fundo em certas regiões, a demanda por locações dos Imóveis do Fundo 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.

Além disso, os Imóveis do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, e suas margens de lucros podem ser afetadas **(i)** em função de tributos e tarifas públicas; e **(ii)** da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis do Fundo. Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de Imóveis do Fundo, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Administradora e/ou pela GTIS, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário. O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos componentes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis do Fundo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando o Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de

negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela GTIS qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis do Fundo ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis do Fundo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis do Fundo e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis do Fundo. Neste cenário, as operações realizadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de vacância, rescisão dos contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor de 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 dos Ativos Alvo da Oferta, pelo período que perdurar a vacância. 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. 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, poderão afetar negativamente o Patrimônio Líquido 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 legislação pertinente, poderá afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso haja alterações significativas na legislação aplicável 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 Líquido do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos diversos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de Imóvel Alvo e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse Imóvel Alvo ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel Alvo 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 Imóvel Alvo, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo 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 Imóveis Alvo para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao Imóvel Alvo. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e 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 nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (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 do Fundo e dos Ativos Alvo, 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.

Falências ou insolvências de locatários podem afetar negativamente a receita de aluguéis gerada pelos Imóveis do Fundo e os Cotistas podem ser chamados a arcar com despesas do Fundo. O inadimplemento nos pagamentos de aluguéis, a insolvência financeira, reorganização ou um aumento da taxa de vacância dos Imóveis do Fundo resultarão em uma redução da receita do Fundo, uma vez que a receita de aluguéis representa uma parte substancial da receita total do Fundo. Qualquer inadimplemento nos pagamentos de aluguel ou vacância parcial dos imóveis – incluindo as receitas garantidas pelos vendedores dos Ativos Alvo, conforme descrita na página 61 deste Prospecto Preliminar – poderá reduzir temporariamente os fluxos de receita do Fundo até que novos locatários sejam encontrados. Além disso, ocorrendo tais eventos, o Fundo poderá não conseguir cumprir seus compromissos financeiros nas datas acordadas, o que resultaria na necessidade de chamar os Cotistas a arcar com despesas do Fundo.

Locatários podem não pagar multas, penalidades e/ou indenizações devidas ao Fundo em caso de rescisão antecipada dos contratos de locação, o que pode afetar negativamente os resultados financeiros do Fundo. Os locatários poderão não pagar as multas, penalidades e/ou indenizações aplicáveis devidas ao Fundo nas hipóteses de rescisão antecipada dos contratos de locação e/ou os proprietários dos Ativos Alvos poderão não pagar as indenizações aplicáveis, tais como a garantia de receita, conforme descrita na página 61 deste Prospecto Preliminar, casos em que a receita do Fundo pode ser comprometida, afetando negativamente os resultados financeiros do Fundo e o retorno aos Cotistas.

Riscos Relativos à Oferta

Risco dos Segmentos de Alocação e do Preço Por Cota. Os Empregados e os Investidores Não Institucionais que adquirirem Cotas no âmbito da Alocação Empregados, da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up*, diante da impossibilidade de oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título as Cotas de sua titularidade após a liquidação da Oferta por prazo determinado, poderão incorrer em perdas em determinadas situações. Os Empregados e os Investidores Não Institucionais que adquirirem Cotas no âmbito da Alocação Empregados, da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up* se comprometeram, nos termos deste Prospecto, a não oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda de, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título as Cotas de sua titularidade após a liquidação da Oferta por um prazo de 180 (cento e oitenta), 50 (cinquenta) ou 45 (quarenta e cinco) dias, conforme o caso.

Desta forma, caso o preço de mercado das Cotas venha a cair e/ou os Empregados e os Investidores Não Institucionais que adquirirem Cotas no âmbito da Alocação Empregados, da Alocação Segmento *Private* com *Lock-up* ou da Alocação de Varejo com *Lock-up*, por quaisquer motivos, venham a precisar de liquidez durante os respectivos períodos de *lock-up*, tendo em vista a impossibilidade de as Cotas de sua titularidade serem oferecidas, vendidas, alugadas (emprestadas), dadas em garantia, cedidas ou alienadas de outra forma ou a qualquer título, tais restrições poderão causar-lhes perdas.

A fixação do Preço por Cota em valor inferior à Faixa Indicativa possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade do Fundo de alcançar pulverização na distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, bem como a capacidade das Instituições Participantes da Oferta de executar o plano de distribuição das Cotas. A faixa de preço apresentada na capa deste Prospecto Preliminar é meramente indicativa e, conforme expressamente previsto neste Prospecto Preliminar, o Preço por Cota poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa. Caso o Preço por Cota seja fixado abaixo de 20% (vinte por cento) do preço inicialmente indicado, ou seja, abaixo de R$ 78,83 (setenta e oito reais e oitenta e três centavos), observado que tal valor será calculado como o resultado da subtração do valor mínimo da Faixa Indicativa, de R$100,00 (cem reais), pelo valor resultante de 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, equivalente a R$105,86 (cento e cinco reais e oitenta e seis centavos), ocorrerá um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, o que possibilitará, caso os Coordenadores e a GTIS decidam prosseguir com a realização da Oferta com tal Preço por Cota em valor inferior à Faixa Indicativa, a desistência dos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional. Na ocorrência de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, o Fundo alcançará menor pulverização na distribuição das Cotas do que a inicialmente esperada, caso uma quantidade significativa de Investidores Não Institucionais decida por desistir da Oferta.

Ademais, a fixação do Preço por Cota em valor significativamente abaixo da Faixa Indicativa poderá resultar em captação de recursos líquidos em montante consideravelmente menor do que o inicialmente projetado para as finalidades descritas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses”, na página 49 deste Prospecto e assim afetar a capacidade do Fundo de cumprir sua Política de Investimento, o que poderá ter impactos nos resultados das operações do Fundo.

A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das Cotas, após a conclusão da Oferta e dos períodos de *Lock-up* Empregados, *Lock-up* Segmento *Private* e *Lock-up* de Varejo, poderá afetar negativamente o preço de mercado das Cotas no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre o Fundo. Após o término das restrições à negociação das Cotas (*Lock-up* Empregados, *Lock-up* Segmento *Private* e *Lock-up* de Varejo, conforme o caso), as Cotas sujeitas às referidas restrições estarão disponíveis para venda no mercado secundário. A ocorrência de vendas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de Cotas pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Para informações adicionais, veja Seção "Termos e Condições da Oferta – Restrições à Negociação de Cotas (*Lock-up*)", na página 69 deste Prospecto.

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 Total da Oferta poderá não ser atingido, resultando, assim, em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Local de Admissão e Negociação das Cotas" na página 75 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. Adicionalmente, as Cotas do Fundo poderão ser negociadas no mercado secundário antes que ocorra a Assembleia de Conflito de Interesses. Na hipótese de as Cotas serem negociadas no mercado secundário, poderá haver prejuízo à representação legal de Investidores no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, potencialmente dificultando a aprovação das matérias no âmbito da referida Assembleia de Conflito de Interesses.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão subscrever Cotas, incluindo no âmbito da Alocação Empregados. 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. A Administradora 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.

Adicionalmente, o Preço por Cota será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Cota, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Cota, e o investimento nas Cotas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta. Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. 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 os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais. Caso ocorra 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 dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, 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 Não Institucionais 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.

A realização da Oferta, com esforços de venda no exterior, poderá deixar o Fundo exposto a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil, com esforços de venda no exterior. A Oferta compreenderá a distribuição primária das Cotas no Brasil, incluindo esforços de colocação das Cotas junto a Investidores Estrangeiros. Os esforços de colocação das Cotas no exterior expõem o Fundo a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos documentos que instruem os esforços de colocação no exterior, em especial nos *Offering Memoranda*.

Adicionalmente, o Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Cotas no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que o Fundo os indenize, caso venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

O Fundo também faz diversas declarações e garantias relacionadas aos seus negócios, de forma que procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra o Fundo no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Uma eventual condenação do Fundo em um processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos que instruem os esforços de colocação no exterior, em especial nos *Offering Memoranda*, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de aquisição dos Ativos Alvo por valor superior ao laudo de avaliação. A Instrução CVM 472 dispõe que os imóveis, bens e direitos de uso a serem potencialmente adquiridos por um fundo de investimento imobiliário devem ser objeto de prévia avaliação pelo administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, sendo esse requisito aplicável à Oferta em linha com o artigo 10, II, e o artigo 45, §4º, da Instrução CVM 472. Em atendimento a esse requisito, o Fundo contratou a C&W que elaborou laudos de avaliação individualizados para cada Ativo Alvo da Oferta em atendimento aos requisitos da Instrução CVM 472. Haja vista que a Oferta está sujeita ao Procedimento de *Bookbuilding*, é possível que os Ativos Alvo da Oferta sejam adquiridos por um valor superior ao valor auferido pela C&W nos laudos de avaliação por ela preparados. O Fundo, a Administradora, a GTIS e os Coordenadores não podem assegurar que o Preço por Cota representará, de fato, o efetivo valor de mercado dos Ativos Alvo da Oferta, sendo esse valor auferido em função da demanda de mercado no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. O Fundo, a Administradora, a GTIS e os Coordenadores não podem garantir que o Preço por Cota represente, de fato, parcela por cota do valor efetivo de mercado dos Ativos Alvo.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da GTIS, 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. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar. Este Prospecto Preliminar contém informações, inclusive estatísticas e outras informações sobre o Brasil e a economia brasileira, bem como informações relativas à indústria na qual o Fundo opera, além de perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Tais informações e perspectivas foram obtidas por meio de relatórios preparados por fontes independentes, agências governamentais e publicações em geral do BACEN, do IBGE, da FGV e/ou da ANBIMA, bem como de fontes privadas, dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, além de informações públicas e publicações do setor, conforme mencionado acima.

Embora o Fundo, a Administradora, a GTIS e/ou os Coordenadores não tenham qualquer motivo para entender que tais fontes não são confiáveis ou que quaisquer dessas informações não são precisas ou completas em todos os aspectos relevantes, a Administradora, a GTIS e os Coordenadores não verificaram independentemente tais informações e, portanto, não são confiáveis e não há garantia quanto à sua precisão ou completude. Ademais, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição. O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos que instruem os esforços de colocação das Cotas. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Breve Histórico da Administradora

A Administradora é instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo da Administradora mantém uma carteira de R$177.100.000,00 (cento e setenta e sete bilhões e cem milhões de reais) distribuídos em 520 (quinhentos e vinte) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

A Administradora possui uma carteira aproximada de R$22.600.000.000,00 (vinte e dois bilhões, seiscentos milhões de reais) distribuídos em 78 (setenta e oito) em fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, sócio-diretor da Administradora, responsável pela área de Administração de Fundos. Iniciou sua carreira em 1999 no Banco Santander Brasil S.A., onde foi responsável pelas áreas de Relacionamento, Produtos e Comercial, culminando na posição de Country Head da Santander Securities Services, ocupada de janeiro de 2011 a março de 2016, ocasião em que ingressou na BRL Trust. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Breve Histórico do Consultor Especializado

A GTIS é parte integrante do grupo econômico da GTIS Partners, uma empresa líder na gestão de investimentos imobiliários e em infraestrutura nas Américas, com sede em Nova Iorque e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. A empresa foi fundada em 2005 por Tom Shapiro e é administrada pelo Presidente Tom Shapiro e pelos *Senior Managing Directors* Thomas Feldstein, Josh Pristaw, João Teixeira, Rob Vahradian e Amy Boyle.

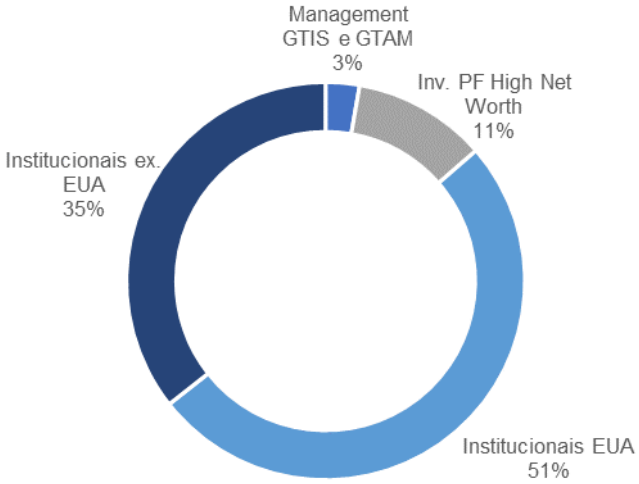
A equipe de liderança é composta por profissionais com grande experiência em investimentos, desenvolvimento, *design*, gestão de ativos, legislação e operações em múltiplos ciclos econômicos. A experiência conjunta dos executivos permite à GTIS Partners originar e liderar negócios que operam de maneira verticalmente integrada em cada um de seus mercados de interesse nos Estados Unidos e no Brasil.

Os profissionais dedicados à pesquisa e estudo de mercado na GTIS Partners trabalham lado a lado com suas equipes de investimento para identificar tendências macro no seu estágio inicial, incluindo o investimento no Brasil em 2005, no ramo residencial nos Estados Unidos em 2009 e no ramo de aluguel familiar como uma classe emergente de ativos em 2010. Como pioneira em suas áreas de atuação, os veículos de investimento geridos pela GTIS Partners estão entre os maiores investidores em *private equity* imobiliário do Brasil e um dos principais investidores residenciais diversificados dos Estados Unidos. Mais recentemente, em 2018, a GTIS Partners estabeleceu uma nova linha de negócio focada principalmente em Infraestrutura de Energia Renovável no Brasil para buscar oportunidades de investimento em diversos setores, entre eles: **(i)** desenvolvimento de projetos eólicos; **(ii)** desenvolvimento de projetos solares, e **(iii)** ativos operacionais de energia renovável.

A GTIS Partners adota uma abordagem local, gerindo investimentos através de equipes localizadas em sete mercados-chave (com sete escritórios), contando com 84 funcionários (sendo 38 no Brasil) e aproximadamente US$ 4,1 bilhões em ativos brutos sob gestão no Brasil e nos Estados Unidos. Nesse cenário, esses ativos brutos sob gestão diferem dos ativos regulatórios sob gestão, conforme

reportado em documentação arquivada para fins regulatórios, e representam o valor bruto de avaliação dos ativos administrados pela GTIS Partners e seus parceiros *joint-venture* no terceiro trimestre de 2020. Esses números podem incluir a participação de parceiros em *joint-ventures* com participação minoritária, quando aplicável. Os números também incluem quaisquer compromissos não financiados de sócios investidores em contas, fundos e veículos de coinvestimento separados da GTIS Partners. Os números incluem capital a integralizar em outros fundos geridos pela GTIS. Os valores excluem tanto a dívida em nível de bens quanto o capital de giro da *joint-venture* ou entidades que agreguem veículos.

Abaixo, segue a composição da base de investidores da GTIS Partners:



Fonte: GTIS Partners

Sobre a presença de investimento da GTIS Partners em níveis regionais, nos Estados Unidos, a GTIS Partners possui experiência em toda a estrutura de capital, sendo responsável pela gestão de 136 ativos, em 40 mercados distintos. Já no Brasil, o foco de investimento da GTIS Partners está ligado às cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, contando com mais de 100 ativos, nos setores residencial, comercial, hospitalidade e logístico. Por fim, na Europa a GTIS Partners conta com equipe de mercado de capitais dedicada a atender cliente globais, de acordo com marcos regulatórios. Neste contexto, por exemplo, a GTIS Partners possui veículos de investimento em Luxemburgo, em conformidade com a AIFMD, Solvency II, AnIV.

Abaixo, seguem gráficos indicando a presença da GTIS Partners nos mercados acima descritos:



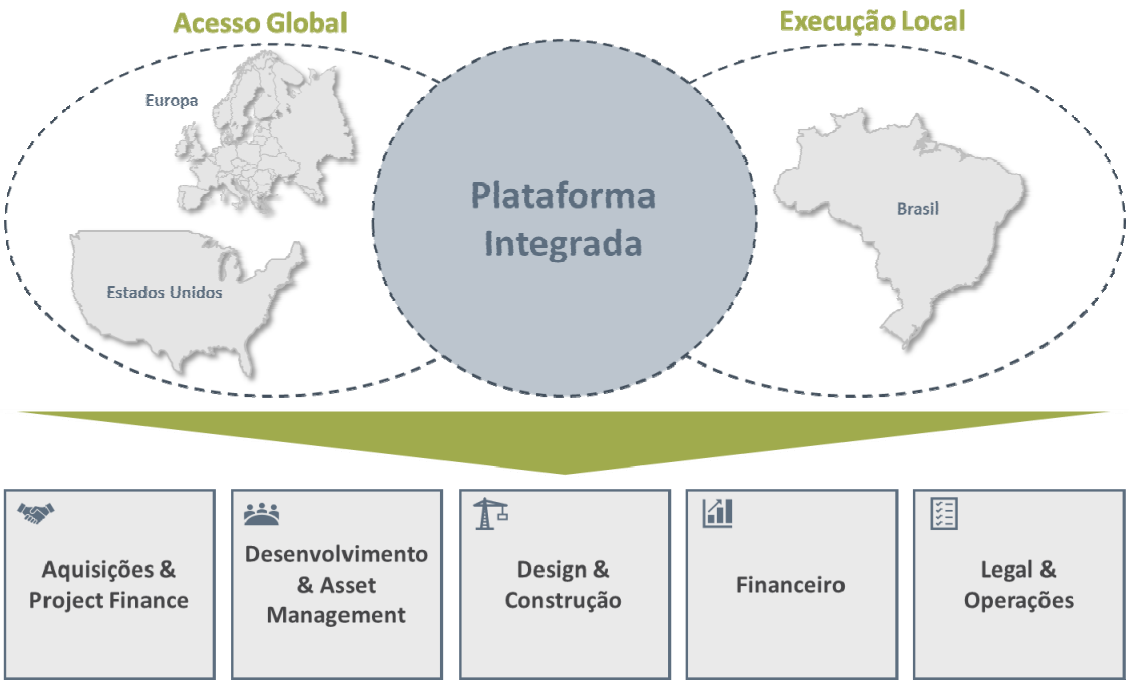
Fonte: GTIS Partners

Com ampla experiência em estruturação, execução de projetos, desenvolvimento e gestão de ativos, os profissionais da GTIS Partners atualmente supervisionam projetos nos setores residencial, comercial, para indústria/logística e hotelaria desde a concepção até a conclusão.

A GTIS Partners possui uma abordagem diferenciada de originação e pesquisa de mercado resultando em: (i) identificação de novas teses de investimento, (ii) quantificação e monitoramento contínuo dos principais fatores de desempenho dos investimentos, (iii) utilização em tempo real do conhecimento de mercado como insumo nas decisões de investimento e diligência, (iv) auxílio na identificação dos principais competidores, suas estratégias e monitoramento das suas atividades e (v) acompanhamento regular das condições do mercado como parte do processo de gerenciamento de ativos e decisões de alienações.

A abordagem da GTIS Partners em alocar de forma eficiente e diversificada os investimentos fundamentados em estudos proprietários e gestão ativa de riscos torna possível realizar ajustes sempre que necessário durante o período de investimento com a finalidade de proteger os ativos, a capacidade de adaptação atrelada ao elevado conhecimento operacional e ajustes em ambientes de mudanças, que são fundamentais para uma gestão eficiente e segura dos investimentos.

A execução conjunta das equipes localizadas em São Paulo e em Nova Iorque trazem um diferencial e visão única do mercado, combinando o conhecimento do mercado local com melhores práticas, supervisão e relações globais.



Fonte: GTIS Partners

A Política ESG *("Environmental, Social and Governance")* da GTIS Partners define padrões de sustentabilidade que orientam as operações da empresa e de seus principais *stakeholders* (parceiros de negócios, fornecedores e cadeia de suprimentos dos fornecedores) durante todo o ciclo de vida de seus projetos.

Consciente dos impactos econômicos, sociais e ambientais, a Política ESG da GTIS Partners inclui princípios e procedimentos comerciais que alinham as decisões estratégicas e as atividades operacionais da GTIS Partners aos seus objetivos de sustentabilidade.

A GTIS Partners identifica políticas que sejam criativas, significativas e que proporcionem soluções reais para problemas ambientais, ao mesmo tempo reconhecendo a importância do crescimento econômico e da construção de uma infraestrutura sólida na sociedade. A GTIS Partners tem consciência do seu papel no desenvolvimento urbano, no investimento imobiliário e de infraestrutura, e está comprometida em ser uma líder responsável em suas comunidades. A GTIS Partners adota padrões éticos rigorosos e práticas comerciais sólidas em todos os seus acordos comerciais. O grupo tem preocupação com o impacto de seus ativos no meio ambiente e nas comunidades locais.

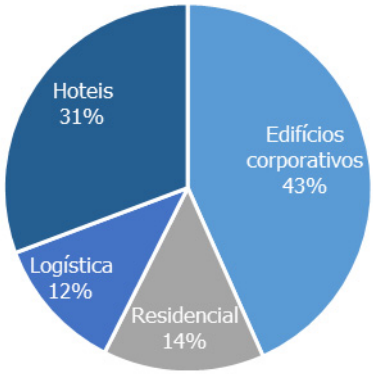
No Brasil, a atuação da GTIS Partners é dividida em duas principais estratégias: *Real Estate* e Infraestrutura.

Investimentos atuais no Brasil

- R$7,0 bilhões em capital comprometido
- R$12,5 bilhões em custos de ativos
- Mais de 100 ativos representando 1,9 milhões de m²
- Mais de 23.000 unidades residenciais/hoteleiras
- Mais de 800.000 m² de espaços comerciais e para indústria/logística

Imobiliário

No segmento de *Real Estate*, a GTIS Partners comprometeu aproximadamente R$7,0 bilhões em investimentos em patrimônio líquido, representando aproximadamente R$12,5 bilhões de custos de projeto, em mais de 100 ativos representando 1,9 milhões de m², divididos em 4 (quatro) principais segmentos operacionais: edifícios corporativos, industrial/logística, residencial e hotelaria. Esses investimentos incluem aproximadamente 14.000 unidades residenciais, mais de 800.000 m² de espaços comerciais e para indústria/logística e aproximadamente 10.000 quartos de hotel localizados principalmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, os mercados imobiliários mais líquidos e institucionalizados do Brasil. A equipe internacional de investimentos Nova Iorque-São Paulo realizou investimentos nas principais classes em 107 ativos, incluindo áreas comerciais, para indústria/logística, residencial e de hotelaria. Dentre os principais empreendimentos geridos pela GTIS Partners no segmento de *Real Estate*, destacam-se o empreendimento Infinity (em São Paulo), o empreendimento Vista Guanabara (no Rio de Janeiro), o empreendimento Vista Faria Lima (em São Paulo), o empreendimento Seridó Residencial (em São Paulo) e o Palácio Tangará (em São Paulo).



Fonte: GTIS Partners

Edifícios Corporativos

A GTIS Partners esteve envolvida no desenvolvimento de 19 escritórios com 360.000 metros quadrados de espaços comerciais para locação, projetados para atender às necessidades de locatários globais, situados em diversas torres comerciais recém-construídas com certificação *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) e design icônico em São Paulo e no Rio de Janeiro.

O portfólio de espaços comerciais da GTIS Partners é composto por torres de escritórios Classe A de última geração, concentradas no coração da Avenida Faria Lima, a principal região de escritórios de São Paulo, no Centro do Rio de Janeiro e na área portuária revitalizada do Rio de Janeiro.

Dentre os principais inquilinos dos edifícios comerciais geridos pela GTIS Partners nesse segmento, encontram-se empresas como Goldman Sachs, Credit Suisse, Apple, Facebook e Bloomberg.

Industrial / Logística

O portfólio sob gestão da GTIS Partners compreende cinco projetos de logística industrial com mais de 500.000 metros quadrados de espaço industrial existente e planejado em São Paulo e no Rio de Janeiro.

O setor industrial / logístico brasileiro continua sendo uma área em crescimento à medida que grandes empresas já estabelecidas e plataformas crescentes de *e-commerce* buscam armazéns logísticos bem configurados e de última geração para armazenamento e distribuição. A GTIS Partners concentra seus esforços na gestão voltada à aquisição e desenvolvimento de soluções de alta tecnologia próximas aos principais centros de transporte *(hubs)* em São Paulo e no Rio de Janeiro, sendo que a GTIS Partners está atualmente focada nos segmentos de *e-commerce* e logística. O Distribution Center Rodoanel (DCR), com acesso ao Rodoanel de São Paulo, recebeu da Golden Trowel o prêmio "Planicidade e Nivelamento" nessa categoria em 2015.

Em abril 2020, o grupo concluiu a construção do projeto solar fotovoltaico com capacidade instalada de 3,24 MWp. O projeto está na cobertura do telhado do centro logístico Distribution Center Cajamar – DCC, na modalidade de geração distribuída. O empreendimento solar ainda conta com potencial de expansão, podendo atingir capacidade instalada de aproximadamente 10 MWp.

Dentre os principais empreendimentos geridos pela GTIS Partners no segmento logístico, destacam-se o Distribution Center Rodoanel (DCR) e o Distribution Center Cajamar (DCC), ambos localizados em São Paulo.

Residencial

Os 28 projetos sob gestão da GTIS Partners compreendem aproximadamente 14.000 unidades residenciais construídas seguindo uma estratégia de equilíbrio conhecida como *barbell strategy*, que apresenta uma concentração de investimentos de alto nível e investimentos acessíveis. Com profundo conhecimento em empreendimentos residenciais, os veículos de investimento geridos pela GTIS Partners investiram em projetos de alta visibilidade para todas as classes econômicas nos mais desejáveis sub-mercados de São Paulo.

Em reconhecimento ao melhor desempenho de vendas na categoria, o empreendimento de 12 torres da GTIS Partners no Parque Belém (Matarazzo), recebeu o *"Prêmio Master Imobiliário 2016"* conferido pelo jornal "O Estado de São Paulo", um dos maiores meios de comunicação impressa do Brasil.

Hotelaria

No total, a GTIS Partners já participou no investimento em 53 ativos no setor hoteleiro, com aproximadamente 10.000 suítes, localizados principalmente nos dois mercados considerados como porta de entrada do Brasil.

No âmbito de uma oferta pública de fechamento de capital da Brasil Hospitality Group, os veículos sob gestão da GTIS Partners adquiriram um dos maiores proprietários de hotéis no Brasil, com diversos imóveis em São Paulo e no Rio de Janeiro, considerados mercados com altas barreiras de entrada. A estratégia de hotelaria da GTIS Partners é focada em hotéis de marca e renome internacional (por meio da aquisição ou estratégias de *rebranding*) localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro - fomentados pela demanda de viajantes a negócios e turistas internacionais. A conclusão em 2017 do Palácio Tangará, no Parque Burle Marx, em São Paulo, marcou o lançamento da primeira grande marca de luxo do mercado.

Equipe de gestão da GTIS Partners

Thomas M. Shapiro

Presidente e Chief Investment Officer (CIO)

Tom Shapiro é o Presidente e Fundador da GTIS Partners. Além disso, o Sr. Shapiro é o Chief Investment Officer responsável pela supervisão de todas as atividades e estratégias de investimento do grupo. O Sr. Shapiro é também Presidente do Comitê de Investimentos da GTIS Partners e é membro do Conselho de Administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários de hotéis no Brasil.

A experiência do Sr. Shapiro no setor imobiliário começou em 1988. Antes de criar a GTIS Partners, o Sr. Shapiro foi Senior Managing Director na Tishman Speyer e membro dos Comitês de Investimentos e Gestão da empresa. Mais recentemente, o Sr. Shapiro foi responsável pelos grupos de mercado de ações (equity) e desinvestimentos da Tishman Speyer. Antes disso, o Sr. Shapiro administrou a GTS Properties, uma joint venture de aquisições formada entre a Tishman Speyer e a Goldman Sachs.

O Sr. Shapiro atua no Conselho de Administração da Horace Mann School. Ele também atua no Conselho Executivo de Graduação da Wharton School, da University of Pennsylvania, de onde o Sr. Shapiro se formou magna cum laude.

Thomas M. Feldstein

Senior Managing Director, Chief Operating Officer (COO), e General Counsel

Tom Feldstein é o Chief Operating Officer e General Counsel da GTIS. As principais responsabilidades do Sr. Feldstein incluem a supervisão das questões jurídicas da empresa nos EUA e no Brasil, bem como as operações, escritórios e infraestrutura da empresa. O Sr. Feldstein é membro do Comitê de Investimentos da GTIS Partners e atua como membro do conselho de administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários de hotéis no Brasil. O Sr. Feldstein também atua como membro do comitê de gestão da GTIS Luxembourg GP S.à r.l, uma General Partner da GTIS registrada em Luxemburgo.

A experiência do Sr. Feldstein no setor imobiliário começou em 1984. Antes de entrar para a GTIS, o Sr. Feldstein foi advogado no setor privado, prestando serviços jurídicos a diversos clientes, incluindo a GTIS. De 2002 a 2009, o Sr. Feldstein foi Managing Director da Tishman Speyer, inicialmente responsável pela supervisão das atividades jurídicas da Tishman Speyer no Centro-Oeste e no Oeste dos Estados Unidos. De 2004 a 2009, ele atuou como CEO do Tishman Speyer Office Fund, um Fundo Imobiliário registrado na Bolsa de Valores da Austrália que detinha e geria uma participação em um portfólio de escritórios comerciais dos EUA incluindo oito milhões de pés quadrados (aproximadamente 743.224 m²) em Nova Iorque, Greenwich, Milwaukee, Chicago, subúrbio de Virgínia, São Francisco, Seattle, Beverly Hills e Condado de Orange. Antes de entrar na Tishman Speyer, o Sr. Feldstein foi sócio do escritório de advocacia Greene Radovsky, Maloney & Share em São Francisco, com atuação nas áreas de aquisição, desenvolvimento, financiamento, e locação de imóveis comerciais, residenciais e de varejo.

O Sr. Feldstein graduou-se com Honras e Distinção pela Stanford University em 1979 e tem um Juris Doctor pela Northwestern University em 1983.

Josh H. Pristaw

Senior Managing Director, Head de Mercados de Capitais, Co-Head da GTIS

Josh Pristaw é cofundador e Senior Managing Director da GTIS Partners, e membro do Comitê de Investimentos da GTIS Partners. As principais responsabilidades do Sr. Pristaw incluem a supervisão do grupo de mercados de capitais global e a administração da unidade brasileira da empresa do grupo, incluindo aquisições, gestão de ativos e gestão de carteiras.

A experiência do Sr. Pristaw no setor imobiliário começou em 1997. Antes de entrar na GTIS, o Sr. Pristaw foi Principal e Co-Head de Aquisições da Coventry Real Estate Advisors, uma empresa de fundos imobiliários na área de imóveis de varejo incluindo desenvolvimentos de shopping centers, revitalização de shopping centers e reposicionamento de imóveis excedentes de empresas de varejos malsucedidas. Após ingressar na Coventry em 1999, o Sr. Pristaw foi responsável por identificar oportunidades de investimento, realizar pesquisas, estruturar transações, negociar com vendedores e gerir operações. O Sr. Pristaw também foi membro do Comitê de Investimentos da Coventry. Antes de ingressar na Coventry, o Sr. Pristaw foi Analista Financeiro na Lehman Brothers de 1997 a 1999 em Investment Banking para o setor imobiliário, oportunidade em que trabalhou em uma variedade de transações incluindo aquisições imobiliárias, consolidações societárias e financiamento com capital próprio e por emissão de títulos de dívida.

O Sr. Pristaw é Vice-Presidente do Conselho de Administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários de hotéis no Brasil. Ele graduou-se em Administração Pública na Dartmouth College com honras.

João Teixeira

Senior Managing Director, Co-Head da GTIS

João Teixeira é Senior Managing Director da GTIS Partners e é responsável pelos investimentos realizados no Brasil e pelo escritório de São Paulo. O Sr. Teixeira atua ainda como membro do conselho de administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários de hotéis no Brasil.

A experiência do Sr. Teixeira no setor imobiliário começou em 1984. Nos sete anos anteriores à sua entrada na GTIS Partners, o Sr. Teixeira foi o proprietário e administrador da Investcorp Gestão de Investimentos Imobiliários, uma empresa de consultoria em investimentos imobiliários com um modelo participativo. Antes de criar sua própria empresa, o Sr. Teixeira foi sócio e Vice-Presidente Executivo responsável por todos os empreendimentos residenciais e comerciais da Birmann, na época uma das cinco maiores empresas de empreendimentos imobiliários em São Paulo. Durante os seus 12 anos na Birmann S.A., o Sr. Teixeira foi fundamental para o desenvolvimento de prédios comerciais Classe A em São Paulo, incluindo sedes regionais do Chase Manhattan, Deutsche Bank, FedEx, J.P. Morgan e Microsoft, bem como vários empreendimentos residenciais múltiplos incluindo mais de 15 prédios no projeto pioneiro de condomínios, Panamby. Enquanto esteve na Birmann S.A., o Sr. Teixeira administrou a ParInvest, uma joint venture de investimentos com o Credit Suisse First Boston (CSFB), dedicada a imóveis brasileiros, e foi responsável por empreendimentos de sucesso na Argentina e no Chile. O Sr. Teixeira passou os primeiros seis anos de sua carreira na Brascan, onde foi responsável pela conclusão de mais de 10 milhões de pés quadrados (aproximadamente 920.030 m²) de espaços residenciais em São Paulo e no Rio de Janeiro.

O Sr. Teixeira estudou engenharia, administração de empresas e planejamento urbano da Universidade de São Paulo, graduando-se em Engenharia Civil em 1982 (POLIUSP) e posteriormente obtendo o Mestrado em Planejamento Urbano (FAUUSP).

Robert Vahradian

Senior Managing Director, Head de Investimentos nos EUA

Robert Vahradian é Senior Managing Director da GTIS Partners, e membro da Comitê de Investimentos da GTIS Partners. O Sr. Vahradian é responsável pela supervisão da unidade investimentos dos EUA, incluindo estratégia, aquisições, gestão de ativos e carteiras.

A experiência do Sr. Vahradian no setor imobiliário começou em 1989. Antes disso, o Sr. Vahradian foi Presidente da Allied Partners, uma empresa de investimentos imobiliários, onde foi responsável pelos projetos de investimento e desenvolvimento da empresa. Antes da Allied, o Sr. Vahradian foi Chief Operating Officer e administrador do Athena Group, uma empresa de investimento e desenvolvimento residencial com sede em Nova York, com projetos localizados principalmente em Nova York, Washington, DC, e Sul da Flórida. O Sr. Vahradian administrou as atividades de investimentos, financiamentos e de operação da Athena e seus fundos de participação coligados. Antes da Athena, o Sr. Vahradian foi Conselheiro dos grupos bancários de investimentos imobiliários do Credit Suisse First Boston (CSFB). No CSFB, ele participou de ofertas públicas e privadas de títulos de dívida e capital, e investimentos em dívidas imobiliárias e transações de capital. O Sr. Vahradian também desenvolveu e administrou o programa de financiamento de crédito e securitização da CSFB, e um veículo de investimento em private equity voltado para a Europa Central e Oriental.

O Sr. Vahradian é membro do Conselho de Administração da LGI Homes, Inc. (NASDAG: LGIH), uma empresa de construção civil de capital aberto. Ele graduou-se em Engenharia Elétrica, com honras, na Tufts University e obteve um MBA da Wharton School, University of Pennsylvania.

Amy Boyle

Senior Managing Director, Chief Financial Officer (CFO) e Diretora de Compliance

Amy Boyle é Senior Managing Director da GTIS Partners e atua como Chief Financial Officer e Chief Compliance Officer. A Sra. Boyle é membro do Comitê de Investimentos da GTIS Partners e é responsável pela contabilidade e apresentação e relatórios financeiros do fundo, gestão de tesouraria, tributos, financiamento, atividades de estruturação, recursos humanos e programa de compliance da empresa. Ela também supervisiona as atividades financeiras relacionadas à GTIS Partners.

A Sra. Boyle iniciou sua carreira em gestão financeira em 2000, atuando na área de gestão financeira imobiliária nacional e internacional. Antes de entrar na GTIS Partners, a Sra. Boyle foi Chief Financial Officer (CFO) de três fundos de investimento imobiliários de capital aberto recomendados pela American Realty Capital. A Sra. Boyle também atuou como Chief Financial Officer (CFO) do fundo imobiliário flagship da Clarion Partners, o Clarion Lion Properties Fund. Antes de entrar para a Clarion Partners, a Sra. Boyle atuou como Vice-Presidente e Controller da GTIS Partners de 2006 a 2009. A Sra. Boyle também ocupou outros cargos na Clarion Partners antes de 2006, incluindo cargos nos grupos de finanças e gestão de carteiras. A Sra. Boyle iniciou sua carreira como auditora de um escritório de contabilidade pública de Boston, a Feeley & Driscoll, PC. A Sra. Boyle retornou a GTIS Partners em 2014.

A Sra. Boyle graduou-se em Contabilidade e Administração na Plattsburgh State University of New York, obteve Mestrado em Finanças Imobiliárias na New York University e é uma Contadora Pública Certificada. A Sra. Boyle é membro da New York Women Executives in Real Estate (WX).

Carlos Roberto D'Amato

Managing Director, Finanças

Carlos D'Amato é Managing Director of Finance da GTIS Partners, e é responsável pela contabilidade e apresentação de informações financeiras (reporting), impostos e operações no Brasil dos fundos por ela geridos. A experiência do Sr. D'Amato no setor financeiro iniciou em 2009.

Antes de entrar na GTIS Partners, o Sr. D'Amato foi Controller da GP Investments, uma empresa de fundos de private equity com sede no Brasil com atuação nos mercados latino-americanos. Antes da GP Investments, trabalhou como gerente de impostos no UBS Brazil, e foi responsável pelo Brasil e pela Argentina. No UBS, o Sr. D'Amato também participou do processo de aquisição do Pactual, um dos mais importantes bancos de investimentos do Brasil. Antes do UBS, o Sr. D'Amato foi gerente sênior na PricewaterhouseCoopers, especializando-se em auditoria e consultoria financeira para instituições financeiras, investimentos alternativos e investidores estrangeiros.

O Sr. D'Amato obteve um Bacharelado e um MBA, ambos da Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Robert McCall

Managing Director, Head de Aquisições no Brasil

Robert McCall é Managing Director e Head de Aquisições no Brasil da GTIS, com foco em desenvolvimento de negócios e identificação de estratégias primariamente para as operações da GTIS no Brasil. O Sr. McCall é membro do comitê de investimentos da GTIS.

A experiência do Sr. McCall no segmento imobiliário começou em 2003. Antes de se juntar à GTIS em 2007, o Sr. McCall trabalhou na Eastdil Secured em Atlanta, Georgia, onde atuou como associado responsável pela avaliação financeira de propriedades de investimento no valor entre US$10 milhões e US$600 milhões, utilizando de várias métricas financeiras para determinar a melhor estratégia de *marketing* para maximizar retornos. Antes da Eastdil Secured, o Sr. McCall trabalhou para a CB Richard Ellis no Financial Consulting Group e anteriormente a isso trabalhou como analista no Wells Fargo Real Estate Group.

O Sr. McCall é membro do Conselho de Administração da Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários e gestores de hotéis no Brasil. O Sr. McCall obteve o bacharelado em Business Administration (BSBA) na University of Noth Carolina.

Alberto Pedrini

Managing Director, Projeto e Construções

Alberto Pedrini é Managing Director of Construction and Design da GTIS Partners, e é responsável por supervisionar a equipe de projeto e construções, estabelecer parâmetros e diretrizes de projetos e coordenar engenheiros e projetistas terceirizados para os projetos de desenvolvimento no Brasil.

A experiência do Sr. Pedrini no setor imobiliário começou em 1978, com atuação na gestão de construções e projeto em empreendimentos residenciais, comerciais, hoteleiros e de utilização mista, bem como projetos de logística e industriais. Antes de entrar na GTIS Partners em 2008, o Sr. Pedrini foi Diretor Sênior de Projetos da Camargo Correa S.A., uma das maiores construtoras do Brasil, na qual gerenciou equipes de construção e foi responsável pelos departamentos de controle de custos, orçamento e compras.

De 2001 a 2004, o Sr. Pedrini trabalhou como Gerente Sênior de Projeto e Construções da Tishman Speyer Metodo, uma joint venture entre a Tishman Speyer e a Metodo SA, uma construtora brasileira. Nessa posição, o Sr. Pedrini foi responsável por coordenar o trabalho de projetistas e consultores, desenvolver estudos alternativos para melhorar o desempenho da construção e gerenciar construtoras nos locais do empreendimento. De 1991 e 2001, o Sr. Pedrini trabalhou na Birmann SA com o Senior Managing Director da GTIS Partners João Teixeira, e na Turner Birmann, uma joint venture com a Turner Construction Company. O Sr. Pedrini iniciou sua carreira na GAFISA, uma das principais empresas imobiliárias de capital aberto do Brasil, onde trabalhou por mais de 13 anos na gestão de construções e design de projetos residenciais e de escritórios.

O Sr. Pedrini graduou-se em Engenharia Civil da Universidade Mackenzie em São Paulo e é membro da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Juliana Bastianello Baldin Martins

Managing Director, Jurídico

Juliana Bastianello Baldin Martins é Managing Director da GTIS Partners, e é responsável por questões jurídicas relacionadas a atividades imobiliárias, societárias, contratuais e tributárias no Brasil. A experiência da Sra. Martins no setor imobiliário começou em 2008, com atuação em direito imobiliário e societário.

Antes de ingressar na GTIS Partners em 2011, a Sra. Martins foi advogada no Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados, um dos maiores escritórios de advocacia no Brasil, onde trabalhou por mais de três anos especializando-se em fusões, aquisições e restruturações societárias, incluindo operações no setor imobiliário. Antes do Machado, Meyer, Sendacz e Opice, a Sra. Martins foi estagiária no TozziniFreire Advogados, também um dos maiores escritórios de advocacia no Brasil, onde atuou em operações de mercados de capitais por mais de três anos.

A Sra. Martins graduou-se na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP) em 2007, concluiu seu MBA na Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 2011 e concluiu sua especialização em Direito Tributário na Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 2016.

Felipe Kitajima

Vice-presidente, Gestão de Recursos

Felipe Kitajima é Vice-President, Portfolio Management da GTIS Brasil, nomeado como profissional licenciado pela CVM para a gestão dos fundos locais. Antes de ingressar no GTIS Corporate Group, o Sr. Kitajima trabalhou para a Captalys, uma empresa brasileira de investimento em crédito privado, na gestão de fundos onshore e offshore. Antes da Captalys, trabalhou para a Hemisferio Sul Investimentos, um grande grupo brasileiro de private equity imobiliário, onde também desempenhou funções de relações com investidores e de compliance/controle interno em várias jurisdições. Antes da HSI, o Sr. Kitajima trabalhou na PwC auditando fundos de investimento.

O Sr. Kitajima obteve uma pós-graduação em Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 2015 e graduação em Ciências Contábeis pela Universidade Nove de Julho em 2013.

Itamar Pacheco

Diretor, Risco e Compliance

Itamar Pacheco é Diretor de Compliance da GTIS Brasil, e é responsável por apoiar o programa de compliance da empresa. Ele também foi nomeado Diretor de Controle Interno, Risco e Anti-lavagem de Dinheiro. A experiência do Sr. Pacheco no mercado financeiro começou em 2004, com foco em controles, fundos de investimento e compliance.

O Sr. Pacheco construiu sua carreira no Citi, onde teve várias funções. O Sr. Pacheco começou no Citi como estagiário da unidade de controle interno, após trabalhou na área de Securities Service por 7 anos. O Sr. Pacheco foi fiduciary oversight officer por 3 anos na área de gestão de ativos, juntando-se à equipe de compliance do Citi em 2015. O Sr. Pacheco foi designado product compliance officer cobrindo serviços de *private banking*, corporate, Issuer Services e fundos no Citi Brasil e foi membro deputy dos Comitês de Compliance da ANBIMA e ANCORD.

O Sr. Pacheco possui graduação e mestrado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo (USP). Ele possui a certificação CPA-20 da ANBIMA, a certificação Risco, Compliance e Comercial PQO da B3 e a certificação Certified Financial Planner (CFP) da Planejar.

Maristella Val Diniz

Managing Director, Desenvolvimento e Gerenciamento de Ativos

Maristella Val Diniz é diretora administrativa de desenvolvimento e gerenciamento de ativos da GTIS Brazil e é responsável por supervisionar todas as atividades de desenvolvimento e gerenciamento de ativos no Brasil, bem como pela identificação de novas oportunidades de negócios. A Sra. Diniz também atua como membro do comitê de investimento e do conselho de administração do Brazil Hospitality Group, um dos maiores proprietários de hotéis no Brasil.

A experiência da Sra. Diniz no setor imobiliário começou em 1997, onde se concentrou principalmente no desenvolvimento e gerenciamento de projetos residenciais, comerciais e de uso misto no Brasil. Antes de ingressar na GTIS Brazil em 2010, a Sra. Diniz foi diretora operacional da Lindencorp, uma grande empresa de desenvolvimento e investimento sediada em São Paulo, onde foi responsável por supervisionar as operações da empresa e todo o escopo de desenvolvimento de projetos como planejamento estratégico e gerenciamento de ativos. Antes da Lindencorp, a Sra. Diniz trabalhou em várias empresas imobiliárias, incluindo Cyrela, Tecnisa e Birmann. Na Birmann S.A., trabalhou diretamente com o gerente sênior da GTIS, João Teixeira, no desenvolvimento de projetos residenciais de alto padrão.

A Sra. Diniz estudou Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal de Arquitetura de Minas Gerais (UFMG) e formou-se em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Stephen E. Tanenbaum

Managing Director, Chefe de Indústria / Logística

Stephen E. Tanenbaum é diretor administrativo e chefe de logística da GTIS, responsável pelo desenvolvimento industrial, aquisições e gerenciamento de ativos no Brasil.

A experiência do Sr. Tanenbaum no setor imobiliário começou em 2005. Antes de ingressar na GTIS Brazil em 2012, o Sr. Tanenbaum estava na Gardner Tanenbaum Holdings, uma empresa de desenvolvimento sediada nos EUA e atuou como Vice-Presidente de Leasing e Desenvolvimento, onde era responsável pelas atividades de desenvolvimento de parques industriais especulativos, construídos para atender às instalações de escritórios e armazéns, bem como o arrendamento de mais de um milhão de metros quadrados de propriedade comercial. Antes da Gardner Tanenbaum Holdings, o Sr. Tanenbaum passou três anos no Brasil, incluindo dois anos como diretor de vendas da Weathernews Americas, Inc., com foco no desenvolvimento de negócios e vendas de soluções de serviços meteorológicos para empresas de exploração de petróleo e transporte marítimo em toda a Argentina, Brasil, e Chile, e um ano com a Embraer na Divisão de Contabilidade e Finanças na sede da empresa em São José dos Campos, Brasil.

O Sr. Tanenbaum recebeu um MBA pela Universidade de São Paulo (2004) e um B.A. em Assuntos Internacionais pela Universidade George Washington (2001). O Sr. Tanenbaum é fluente em espanhol e português.

Breve Histórico do Coordenador Líder

O Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. está presente no Brasil desde 1953, com foco na intermediação e negociação de títulos de renda fixa e variável, em operações de câmbio e na prestação de serviços de banco de investimentos, incluindo a assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, reestruturações e no mercado de capitais.

A fusão global entre os grupos Merrill Lynch e Bank of America resultou no que o BofA acredita ser um dos maiores conglomerados financeiros do mundo e um dos líderes mundiais na negociação e intermediação de títulos e valores mobiliários, na prestação de serviços de banco de investimentos e de finanças corporativas, na gestão de ativos e grandes riquezas e na prestação de serviços de gestão de tesouraria.

O conglomerado Bank of America atende clientes nos segmentos de pessoa física, pequenos e médios negócios e grandes empresas, oferecendo uma vasta gama de produtos e serviços de banco comercial, banco de investimentos, gestão de ativos e de risco. Sua ampla plataforma nos Estados Unidos serve mais de 59 milhões de clientes a partir de suas mais de 6.100 agências, mais de 18.000 ATMs e um sistema online que atende mais de 25 milhões de usuários ativos.

O grupo atua em mais de 150 países, possuindo relacionamento com 99% das 500 maiores companhias de acordo com a U.S. Fortune e 83% das 500 maiores companhias de acordo com a Fortune Global. As ações da Bank of America Corporation (NYSE: BAC), controladora do BofA, fazem parte do índice *Dow Jones Industrial Average* e são listadas na *New York Stock Exchange*.

Nas Américas, está entre os principais bancos em emissões de dívida e *equity* e na assessoria em operações de fusões e aquisições, tendo recentemente atingido uma das principais posições em levantamento de capital para empresas considerando o valor.

Breve Histórico do Bradesco BBI

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por **(i)** originação e execução de operações de financiamento de projetos; **(ii)** originação e execução de operações de fusões e aquisições; **(iii)** originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e **(iv)** originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI conquistou em 2018 os prêmios *"Best Investment Bank in Brazil"* pela Euromoney, *"The Best M&A Bank From America Latina"* e *"The Best Investment Bank in Brazil"* pela Global Finance e *"Most Innovative Investment Bank from Latin America"* pela The Banker. Já em 2019, o Bradesco BBI conquistou em 2019 o prêmio *"The Best Investment Bank in Brazil"* pela Global Finance e *"The Most Innovative Bank in Latam"* pela The Banker.

Em 2019, o Bradesco BBI assessorou seus clientes no total de 191 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R$ 236,571 bilhões.

Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs *(Initial Public Offerings)* e *follow-ons* que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

O Bradesco BBI apresentou em 2019 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como *joint bookrunner* no *follow-on* do IRB Brasil RE, no montante de R$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R$705 milhões, *joint bookrunner* no *follow-on* do Banco BTG Pactual, no montante de R$2.539 milhões, *joint bookrunner* no *follow-on* de CPFL Energia, no montante de R$3.212 milhões, *joint bookrunner* no *follow-on* da Intermédica, no montante de R$2.370 milhões, *joint bookrunner* no *follow-on* da Light, no montante de R$2.500 milhões, *joint bookrunner* no *follow-on* do IRB Brasil RE, no montante de R$7.390 milhões, *joint bookrunner* no *follow-on* da Movida, no montante de R$832 milhões, *joint bookrunner* no *follow-on* do Banco Inter, no montante de R$1.248 milhões, *joint bookrunner* no *follow-on* da Trisul, no montante de R$405 milhões, coordenador líder do *follow-on* da Helbor, no montante de R$560 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Log CP, no montante de R$638 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Arco Educação, no montante de US$332 milhões, *joint bookrunner* do IPO da C&A, no montante de R$1.831 milhões, *joint bookrunner* do re-IPO da CCP, no montante de R$870 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Lopes, no montante de R$147 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Magazine Luiza, no montante de R$4.730 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da JHSF, no montante de R$513 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Marisa, no montante de R$570 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Aliansce Sonae, no montante de R$1.191 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Intermédica, no montante de R$5.002 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Unidas, no montante de R$1.829 milhões, *joint bookrunner* do *follow-on* da Marfrig, no montante de R$2.997 milhões e *joint bookrunner* do *follow-on* da Restoque, no montante de R$259 milhões.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 118 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$101,540 bilhões originados.

No ano de 2019, o Bradesco BBI assessorou 28 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R$40 bilhões, tendo como destaque: **(i)** assessoria ao Casino na compra da participação detida pelo Éxito na Segisor por R$5,4 bilhões; **(ii)** assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R$4,0 bilhões; **(iii)** assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R$2,0 bilhões; **(iv)** assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R$1,7 bilhões; **(v)** assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R$1,2 bilhões; e **(vi)** assessoria ao Grupo CB na venda de portfólio de galpões logísticos para a HSI por valor confidencial. O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 80.222 pontos de atendimento, destacando-se 4.478 agências.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o terceiro trimestre de 2020 com grande destaque em renda fixa. Entre o início do ano e o final do terceiro trimestre, o Bradesco BBI assessorou 109 transações de Renda Fixa envolvendo um montante total de aproximadamente R$ 119,8 bilhões, tendo entre os destaques a sua participação como: (i) Coordenador Líder na 3ª Emissão de Debêntures da Intercement Brasil S.A. e 1ª Emissão de Debêntures da Intercement Participações S.A. no montante total de R$ 4,61 bilhões; (ii) Coordenador Líder na 3ª Emissão de Debêntures da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no montante total de R$ 3,55 bilhões; (iii) Coordenador Líder na operação de emissão de cotas do FIDC CIELO no montante total de R$ 4,51

bilhões; (iv) Coordenador Líder na 1ª Emissão de Debêntures da Furnas - Centrais Elétricas S.A. no montante total de R$ 1,25 bilhão; (v) Estruturador da emissão de CCB da Câmara de Comercialização de Energia Elétrica – CCEE, relativa à Conta Covid, no montante total de R$ 15,2 bilhões; (vi) Estruturador da fiança de completion BASA para a Térmica Azulão, controlada pela Eneva S.A., no montante total de R$ 1,0 bilhão; (vii) Assessor Financeiro e Estruturador da fiança de completion BNB para a Eólica Serrote, controlada pela Qair Brasil Participacoes S.A., no montante total de R$ 700 milhões; (viii) Estruturador da emissão de CCB para AES Holdings Brasil LTDA no montante total de R$ 905 milhões; (ix) Coordenador Líder da 3ª emissão de cotas do fundo Bradesco Carteira Imobiliária Ativa no montante total de R$240 milhões; (x) Coordenador Líder da emissão de debêntures da Hypera S.A. no montante total de R$2,86 bilhões; (xi) Joint Bookrunner na emissão e reabertura do bond da Rede D'Or, no montante total de US$ 1,2 bilhão; (xii) Joint Bookrunner na emissão de bonds do Bradesco no montante total de US$ 1,6 bilhão; (xiii) Joint Bookrunner e Dealer Manager na emissão e recompra de bonds da Embraer, com US$ 750 milhões emitidos e US$ 250 milhões recomprados e ; (xiv) Joint Bookrunner e Dealer Manager na emissão e recompra de bonds da BRF, com montante de US$ 500 milhões emitidos e US$ 268 milhões recomprados.

Breve Histórico do Santander

O Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") é controlado pelo Banco Santander S.A., instituição com sede na Espanha fundada em 1857 ("Santander Espanha"). O Santander e/ou seu conglomerado econômico ("Grupo Santander") possui, atualmente, cerca de €1,52 trilhão em ativos, 12 mil agências e milhares de clientes em diversos países. O Santander desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou presença no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc. Adicionalmente, atua no financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 15 países do continente e nos Estados Unidos da América.

Em 2020, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €5,1 bilhões no mundo, dos quais 63% nas Américas e 30% no Brasil. Na América Latina, em 2020, o Santander Brasil possuía mais de 2,1 mil agências e cerca de 45 mil funcionários.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banespa.

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis e o Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander passou a ter presença em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros.

O Santander oferece aos seus clientes um portfólio de produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (Global Transaction Banking), mercados de crédito (Credit Markets), finanças corporativas (Corporate Finance), ações (Equities), taxas (Rates), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Grupo Santander.

Na área de Equities, o Santander atua na estruturação de operações na América Latina, contando com equipe de Equity Research, Equity Sales e Equity Capital Markets.

A área de Equity Research do Santander é considerada pela publicação Institutional Investor como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de research dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores target em operações brasileiras.

Em Sales & Trading, o Grupo Santander possui equipes dedicadas a ativos latino-americanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos da América, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da Institutional Investor. O Santander dispõe de uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio do Coordenador Contratado.

Em 2020, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 27,9 milhões de clientes ativos, 3.564 agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e cerca de 36,7 mil caixas eletrônicos próprios e compartilhados, além de um total de ativos que supera R$1,0 trilhão e patrimônio líquido de, aproximadamente, R$76,9 bilhões. O Santander, no Brasil, em 2020, possui uma participação de aproximadamente 30% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar cerca de 50% no resultado do Grupo Santander na América.

A área de Equity Capital Markets do Santander participou como bookrunner em diversas ofertas públicas de valores mobiliários no Brasil nos últimos anos.

Em 2015, o Santander atuou como bookrunner na oferta de follow-on da Telefônica Brasil S.A. e atuou como coordenador na oferta de follow-on da General Shopping Brasil S.A.

Em 2016, o Santander atuou como bookrunner na oferta pública inicial do Centro de Imagem Diagnósticos S.A. e na oferta de follow-on da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., como coordenador na oferta de follow-on da Rumo Logística Operadora Multimodal S.A. e na oferta de follow-on da Fras-le S.A. Além disto, atuou como bookrunner na oferta de Re-IPO da Energisa S.A.

Em 2017, o Santander atuou como coordenador no follow-on da Alupar S.A. e no follow-on do Banco Santander (Brasil) S.A., como bookrunner nas ofertas públicas iniciais de Movida Participações S.A., Azul S.A., Atacadão S.A., Ômega Geração S.A. Camil Alimentos S.A. e Petrobras Distribuidora S.A., e nas ofertas de follow-on da CCR S.A., Lojas Americanas S.A., BR MALLS Participações S.A., BR Properties S.A., Azul S.A., Magazine Luiza S.A., Rumo S.A., International Meal Company Alimentação S.A. e Restoque S.A. Além disso, atuou como bookrunner na oferta de Re-IPO da Eneva S.A.

Em 2019, o Santander atuou como coordenador nas ofertas de follow-on da CPFL Energia S.A., Light S.A., Marfrig Global Foods S.A. e Restoque Comércio e Confecções de Roupas S.A. O Santander também atuou como bookrunner nas ofertas de follow-on da Eneva S.A., Tecnisa S.A., Petrobras Distribuidora S.A., Hapvida Participações e Investimentos S.A., Movida Participações S.A., Banco Inter S.A., Banco PAN S.A., Omega Geração S.A., Magazine Luiza S.A., BR Properties S.A., Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. e Notre Dame Intermédica Participações S.A., e na oferta pública inicial da C&A Modas S.A.

Em 2020, o Santander atuou como coordenador nas ofertas públicas iniciais da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A., da Empreendimentos Pague Menos S.A., da Pet Center Comércio e Participações S.A., da Hidrovias do Brasil S.A., da Sequoia Logística e Transportes S.A., da Track & Field Co S.A. e da Aeris Indústria e Comércio de Equipamentos para Geração de Energia S.A. e nas ofertas de follow-on do Grupo SBF S.A., da Via Varejo S.A., do Banco BTG Pactual S.A., do Banco Inter S.A., do BK Brasil Operação e Assessoria a Restaurantes S.A e da Anima Holding S.A. Além disso, atuou como bookrunner nas ofertas públicas iniciais do Grupo Mateus S.A. e da Rede D'Or São Luiz S.A. e nas ofertas de follow-on da Cogna Educação S.A., das Lojas Americanas S.A. e da Notre Dame Intermédica Participações S.A.

Em 2021, o Santander atuou como coordenador nas ofertas públicas iniciais da MPM Corpóreos S.A., da INTELBRAS S.A. Indústria de Telecomunicação Eletrônica Brasileira, da Jalles Machado S.A. e da Focus Energia Holding Participações S.A. e nas ofertas de follow-on da Light S.A., do Banco BTG Pactual S.A. e da Petro Rio S.A. Além disso, atuou como bookrunner nas ofertas públicas iniciais da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., da Cruzeiro do Sul Educacional S.A., da Eletromidia S.A. e da CSN Mineração S.A.

Breve Histórico do UBS BB

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimentos do UBS e do Banco do Brasil, incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além de corretagem de títulos e valores mobiliários no segmento institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como em outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria uma plataforma única de banco de investimentos, oferecendo para nossos clientes o melhor da plataforma do UBS, como presença e conhecimento global, research de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras do Brasil, e o melhor da plataforma do Banco do Brasil, com seu forte relacionamento com clientes e conhecimento local sem paralelo dos clientes, principalmente em Corporate Banking. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, project finance e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais onde emprega mais de 68.000 funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: Wealth Management, Investment Bank, Personal & Corporate Banking e Asset Management, e detém mais de US$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.

Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, "Best Global Investment Bank" e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, "Best M&A Bank" pela Global Finance. O UBS também foi nomeado "Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings" nos anos de 2019 e 2018 e, em 2016, "Most Innovative Bank for M&A" pela The Banker. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como "Best Bank for Swiss Francs", "Best Equity Bank for Western Europe" e "Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore". Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria "Bank of the Year" como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de Private Banking que foi reconhecida como "Best Global Private Bank" pela Euromoney em 2019.

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio

Top of Mind 2018, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela The Banker e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

Ao final do 2º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil funcionários, distribuídos entre 4.367 agências, 15 países e mais de 60.200 pontos de atendimento.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura &Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2019, 81 emissões que totalizaram o valor de R$ 25,1 bilhões e 10,9% de market share, encerrando o período em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2019. No mesmo período, foram estruturadas 16 operações de securitização, sendo 3 CRIs, 12 CRAs e 1 FIDC, com volume total de R$ 6,4 bilhões. No mercado externo, participou da emissão de US$7,9 bilhões, lhe conferindo o 6º lugar no Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado, em 2019.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018, e a segunda maior em 2019.

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 a Administradora, 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 da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador Líder da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Administradora com o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Bradesco BBI, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Administradora com o Santander

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Santander, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Administradora com o UBS BB

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o UBS BB, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta.

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços para a Administradora ou para outros fundos de investimento administrados pela Administradora.

Relacionamento da Administradora com a GTIS

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de administração fiduciária do Fundo e do GTIS ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES EM INFRAESTRUTURA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.950.079/0001-04, no qual a GTIS atua como consultora especializada, além de a Administradora prestar serviços de administração fiduciária para outros fundos de investimento brasileiro que recebem recursos de fundos ou veículos no exterior geridos por entidades afiliadas da GTIS, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a GTIS.

A Administradora e a GTIS não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Administradora com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Custodiante, integram o mesmo conglomerado financeiro.

A Administradora mantém, na data deste Prospecto, relacionamento comercial com o Custodiante, decorrente do fato de a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atuar na qualidade de custodiante e escrituradora das Cotas do Fundo. Além disso, o Custodiante presta serviços de custódia e escrituração de cotas para diversos fundos administrados e/ou geridos pela Administradora, no curso ordinário dos negócios de ambos.

A Administradora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a GTIS

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a GTIS e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Bradesco BBI com a GTIS

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a GTIS e o Bradesco BBI, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Santander com a GTIS

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a GTIS e o Santander, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do UBS BB com a GTIS

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a GTIS e o UBS BB, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Custodiante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Bradesco BBI com o Custodiante

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Custodiante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Santander com o Custodiante

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e o Custodiante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do UBS BB com o Custodiante

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o UBS BB e o Custodiante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Líder, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Coordenador Líder ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento do Bradesco BBI com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Bradesco BBI e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Bradesco BBI, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Bradesco BBI ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento do Santander com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Santander e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Santander, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Santander ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento do UBS BB com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o UBS BB e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o UBS BB, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o UBS BB ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento da GTIS com o Custodiante

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de consultoria especializada com o Fundo, a GTIS não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

O Custodiante e a GTIS não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da GTIS com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a GTIS e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo, do Gestor e de outras entidades geridas pela GTIS, a GTIS não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Carlos Aparecido Alípio

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.021.568 de 24/01/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **68 (sessenta e oito) páginas**, foi apresentado em 24/01/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.022.731, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.021.568** no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Apresentante
OMEGA SP ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA ME

Natureza:
CONSTITUIÇÃO DE FUNDO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:
DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ:(Padrão: PDF)

São Paulo, 24 de janeiro de 2020

Assinado eletronicamente

Marina Labiapari Carlos
Escrevente Autorizada

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181259975357437

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1137124TIEA000003523CF207

Página 000001/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ODACHI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**ODACHI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;

ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e

iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófaro Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado ODACHI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

Página 000002/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

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

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

v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

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

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

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 13 de janeiro de 2020.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ

Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
Dados: 2020.01.14 14:13:30 -03'00

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

Página 000003/000068	Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Registro Nº
2.021.568
24/01/2020

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

REGULAMENTO DO

ODACHI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Página 000004/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Regulamento do

ODACHI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO 8
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 14
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR 15
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 17
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 21
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 22
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 22
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 24
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 26
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO 27
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 34
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 44
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 50
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO 54
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 56
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 57
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 58
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 62
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS 64

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Registro Nº
2.021.568
24/01/2020

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

REGULAMENTO DO

ODACHI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

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

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

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

"**Dia Útil**": qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ouna Cidade de São Paulo – SP;e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão

"**Distribuidor**": o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

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

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

"**Fundo**": o **ODACHI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

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

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

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

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

"**Mercado de Balcão Organizado**": o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

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

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000009/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

"**Partes Relacionadas**": Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

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

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

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

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

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

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

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

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

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

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

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

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

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

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

XII. contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

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

Parágrafo 2°: É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3°: A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000014/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Custódia	Diligência	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 140,29	R$ 50,46	R$ 65,71	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.599,27

Artigo 5º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo , devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

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

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

IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

I. receber depósito em sua conta corrente;

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

III. contrair ou efetuar empréstimo;

BNL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

V. aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

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

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

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

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

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

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000016/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

valor mínimo mensal de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2020, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

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

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

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

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

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

Parágrafo 1º: São obrigações do Gestor:

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

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

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

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

V. supervisionar a performance do Fundo;

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

VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

Parágrafo 5º: O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 6º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

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

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

Parágrafo Único: Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

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

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

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

II. identificar oportunidades de negócio, orientar o Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

Parágrafo Único: Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

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

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

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

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. Ativos Imobiliários; e

II. Outros Ativos, quais sejam:

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

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

c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

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

e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

g) letras hipotecárias;

h) letras de crédito imobiliário; e

i) letras imobiliárias garantidas.

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Custódia	Diligência	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 149,29	R$ 50,49	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,97	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.599,27

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

(vi) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo,

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

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

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

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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

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

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

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

(xvi) **Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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

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

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

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;

IV. destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;

V. emissão de novas cotas;

VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. dissolução e liquidação do Fundo;

VIII. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

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

XI. alteração do prazo de duração do Fundo;

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

XIII. alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

XIV. a aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos;

XV. o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral;

XVI. deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;

XVII. operações com Partes Relacionadas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

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

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

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

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

I. ser Cotista do Fundo;

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

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

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

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

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000041/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

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

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

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

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

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e
II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

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

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3° acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

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

II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo , desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I. o Administrador ou o seu Gestor;

II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao Cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até **R$ [•]** ([•]), divididos em [•] ([•]) Cotas de classe única, a serem definidos através de ato próprio do Administrador, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo 3º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota no Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º do artigo 20 da Instrução CVM 472, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pelo escriturador ou pela central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

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

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I. nome e qualificação do subscritor;

II. número de Cotas subscritas;

III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV. condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- York & Partners Fair Oppinion Consultoria; ou
- Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º: Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo 5º: A integralização em bens e direitos prevista no "caput", deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 6º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

Parágrafo Único: Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 48 O titular de cotas do Fundo:

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h. Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Custódia	Diligência	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 189,29	R$ 59,49	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,97	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.599,27

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 do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

I. no prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II. no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 54 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens Imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda ona hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidoes emAssembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I. Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;

II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

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

V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000057/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do Patrimônio do Fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000058/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000059/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo Único: A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes,

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Imóvel;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

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

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

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

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

III. fatos relevantes.

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

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

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

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO IXX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

BRL TRUST JURÍDICO

Página 000066/000068

Registro Nº 2.021.568 24/01/2020

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 190,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO ODACHI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do Fundo. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas até [•] ([•]) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ [•] ([•]).

3. Público Alvo: as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de [•] ([•]) Cotas, ou seja, R$ [•] ([•]), o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.7. Em conformidade com o artigo 8° da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

4.7.1. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso

BRL TRUST JURÍDICO

Protocolo nº 2.022.731 de 24/01/2020 às 09:28:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.021.568** em **24/01/2020** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 957,64	R$ 272,17	R$ 186,29	R$ 50,40	R$ 65,73	R$ 45,97	R$ 20,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.598,27

sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

4.8. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de **R$ [•] ([•]).**

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$ [•] ([•])

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à prazo ou à vista, admitindo-se a integralização em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis que atendam os objetivos do Fundo, devendo ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 observada a dispensa de elaboração de laudo de avaliação quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

BRL TRUST JURÍDICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO E INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª (PRIMEIRA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO ODACHI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

Pelo presente *"Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Odachi - Fundo de Investimento Imobiliário"* ("Instrumento de Alteração"):

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **ODACHI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10 ("Fundo");

CONSIDERANDO QUE o Fundo, desde a sua constituição, não foi operacionalizado e encontra-se inativo, ficando entendido, a esse respeito, que o Fundo não possui quaisquer cotistas nesta data;

RESOLVE a Administradora:

(i) alterar a denominação do Fundo para **GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;

(ii) reformar e consolidar o Regulamento, passando o Regulamento a viger na forma constante do **Anexo II** deste Instrumento de Alteração;

(iii) aprovar a primeira oferta pública de cotas do Fundo, cujas características encontram-se dispostas no Suplemento da Oferta, constante do **Anexo I** deste Instrumento de Alteração ("Cotas" e "Oferta", respectivamente);

(iv) aprovar a contratação do **BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21 ("**BofA**"), na qualidade de coordenador líder da Oferta, nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado entre o Fundo, o BofA, entre outros conforme o caso; e

(v) aprovar a contratação da **GTIS PARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.594.268/0001-83 ("GTIS"), para prestação dos serviços de **(a)** gestão de carteira uma vez que tenha obtido o registro de gestor de recursos perante a CVM e tenha aderido ao *"Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros"* da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Código ANBIMA" e "Gestor", respectivamente), vigente desde 23 de maio de 2019; e **(b)** consultoria imobiliária especializada ("Consultor Especializado"), na forma do art. 31, II da Instrução CVM 472. Enquanto a GTIS não tiver obtido o registro de gestor de recursos perante a

CVM e não tiver aderido ao Código ANBIMA, a Administradora realizará a gestão da carteira do Fundo, enquanto a GTIS atuará durante tal período apenas como Consultor Especializado, na forma descrita no Regulamento.

Sendo assim, a Administradora assina o presente instrumento em 1 (uma) via.

São Paulo, 10 de junho de 2020.

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

_____	_____
Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª (PRIMEIRA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO ODACHI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

ANEXO I
SUPLEMENTO DA OFERTA

Termos capitalizados que não estejam expressamente definidos neste Suplemento, terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento do Fundo.

Montante Total da Oferta	Montante total da Oferta será definido a partir da definição do Preço por Cota, mediante Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas da Oferta:	O montante de Cotas no âmbito da Oferta (sem considerar o Lote Adicional) será definido, pelo Fundo e pelo Coordenador Líder, até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta.
Preço por Cota:	No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição por Cota, será fixado após a realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junta a investidores institucionais, nos termos da regulamentação aplicável, durante o Procedimento de Bookbuilding. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida que o preço de mercado das Cota a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os não institucionais, nos termos a serem definidos na Oferta, não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.
Faixa Indicativa:	A Faixa Indicativa do Preço por Cota será definida, pelo Fundo e pelo Coordenador Líder, até a divulgação do aviso ao mercado da Ofertar.
Procedimento de *Bookbuilding*:	Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com investidores institucionais pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), no Brasil, e pelo agente de colocação internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400. Poderá ser aceita a participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no

	Procedimento de Bookbuilding, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas da Oferta, excluindo-se o Lote Adicional (conforme abaixo definido), não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Cotas junto a investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. Os pedidos de reserva feitos por investidores não institucionais no período de reserva para pessoas vinculadas, conforme procedimentos a serem estabelecidos entre a Administradora e Coordenador Líder, não serão cancelados. A participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Cota e o investimento nas Cotas por investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das cotas de emissão do Fundo no mercado secundário.
Lote Adicional:	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos termos a serem estabelecidos entre a Administradora e Coordenador Líder, a critério do Fundo, por meio da GTIS, da Administradora e do Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.
Valor Mínimo:	É o valor mínimo para investimento pelos investidores da Oferta não institucional a depender de sua natureza e alocação, a ser acordado entre Fundo, GTIS e Coordenador Líder no contexto da Oferta.
Forma de Distribuição:	Distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do período de reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do anúncio de início da Oferta e se encerra na data de divulgação do anúncio de

	encerramento da Oferta, 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.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da assembleia de conflito de interesses, nos termos a serem definidos entre a Administradora e o Coordenador Líder nos documentos da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do comissionamento e dos demais custos da Oferta), serão destinados, sem ordem de prioridade, para (i) a aquisição, diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades proprietárias, de frações ideais de ativos alvos a serem determinados no prospecto preliminar e definitivo de distribuição das cotas da Oferta; e (ii) aquisição de outros ativos imobiliários ou ativos financeiros que venham a ser selecionados pela GTIS.
Coordenador Líder:	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª (PRIMEIRA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO ODACHI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

ANEXO II

REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(*o Anexo II segue nas páginas seguintes*)

(*restante desta página intencionalmente deixada em branco*)

REGULAMENTO DO

GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 36.200.677/0001-10

Datado de 10 de junho de 2020

ÍNDICE

Capítulo I O Fundo 2

Capítulo II Administração e Prestação de Serviços 2

Capítulo III Objetivo e Política de Investimento 11

Capítulo IV Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas 14

Capítulo V Negociação e Transferência 16

Capítulo VI Remuneração 16

Capítulo VII Assembleia Geral 20

Capítulo VIII Conselho de Supervisão 23

Capítulo IX Encargos do Fundo 27

Capítulo X Política de Divulgação 28

Capítulo XI Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados 29

Capítulo XII Tributação 30

Capítulo XIII Liquidação 31

Capítulo XIV Investimentos Conjuntos 32

Capítulo XV Correspondência Eletrônica 33

Capítulo XVI Exercício Social 34

Capítulo XVII Litígios 34

APÊNDICE I 36

APÊNDICE II 46

REGULAMENTO DO
GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Capítulo I O Fundo

Artigo 1 **GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), é regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial **(a)** os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; **(b)** a Instrução CVM 472; **(c)** a Lei nº 8.668/93; e **(d)** o Código Anbima.

Parágrafo 1 Os termos e expressões utilizados neste Regulamento iniciados em maiúscula, no singular ou no plural, têm os significados que lhes são especificamente atribuídos no **APÊNDICE I** a este Regulamento, que é parte integrante e inseparável do mesmo.

Parágrafo 2 Observadas as limitações ora estabelecidas, a carteira do Fundo é gerida ativamente e, devido a sua estratégia de investimento, o Fundo é classificado como FII Híbrido Gestão Ativa de acordo com as regras da Anbima.

Parágrafo 3 A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 4 Não obstante o disposto no **Parágrafo 3** acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo, os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 5 O Fundo é destinado a investidores em geral.

Parágrafo 6 O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Capítulo II Administração e Prestação de Serviços

Artigo 2 A administração fiduciária do Fundo será exercida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"). A Administradora fará jus à Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo.

Artigo 3 No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a **GTIS PARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165,

17º andar, inscrito no CNPJ/ME sob nº 35.594.268/0001-83 ("GTIS") como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, que será a entidade responsável por orientar a Administradora na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, sem a participação e/ou interferência de qualquer conselho consultivo, comitê de investimento, comitê técnico ou outro comitê, exceto nos casos em que a aprovação da Assembleia Geral possa ser necessária ou sempre que for necessário o parecer do Conselho de Supervisão, conforme previsto neste Regulamento.

Parágrafo 1 Durante a Fase de Transição, a GTIS atuará exclusivamente como Consultor Especializado do Fundo. Após a Fase de Transição, quando a GTIS tiver obtido o Registro de Gestor, a GTIS também prestará serviços na qualidade de Gestor do Fundo, o que significa que a GTIS será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis, adicionalmente às suas atribuições como Consultor Especializado, tal como previsto no **Artigo 10**. Em ambos os casos, a GTIS receberá parte da Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo, bem como a Taxa de Performance, tudo de acordo com o Contrato de Gestão e Consultoria e com este Regulamento.

Parágrafo 2 A alteração do papel da GTIS nos termos acima referidos será implementada automaticamente pela Administradora tão logo a CVM e a Anbima concedam o Registro de Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral. Não obstante o acima disposto, quando tal evento ocorrer, a Administradora informará esse fato aos Cotistas por meio da publicação de um fato relevante.

Artigo 4 Os serviços de custódia e tesouraria relacionados aos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pela Administradora ("Custodiante"). Não obstante, a Administradora poderá, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Custodiante do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Custodiante ao longo do tempo, desde que o custodiante substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Custodiante deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

Artigo 5 Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados pela Administradora ("Escriturador"). Não obstante, a Administradora pode, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Escriturador do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Escriturador ao longo do tempo, desde que o escriturador substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Escriturador deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

Artigo 6 O Fundo conta com serviços independentes de auditoria prestados por uma sociedade de auditoria independente devidamente autorizada pela CVM a desempenhar tal atividade dentro do mercado de valores mobiliários, indicada de comum acordo pela Administradora e pela GTIS.

Artigo 7 O Fundo poderá contratar um formador de mercado para suas Cotas, por orientação da GTIS à Administradora, sem a necessidade de se realizar uma Assembleia Geral, desde que este não seja parte relacionada à Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, nos termos do artigo 31-A, §§ 1º e 2º, da Instrução CVM 472.

Deveres da Administradora

Artigo 8 A Administradora detém poderes amplos e gerais para administrar o Fundo e poderá, sem prejuízo das suas demais obrigações nos termos da Legislação Aplicável e deste Regulamento:

a) conforme orientação da GTIS, proceder à venda ou à aquisição de Imóveis (e, somente durante a Fase de Transição, também em relação aos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários previstos no **Artigo 10**) existentes ou que possam vir a integrar os Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de Conflito de Interesses;

b) proceder ao registro, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis e dos demais Ativos do Fundo que estes e aqueles (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis segregados relacionados às operações e aos Ativos do Fundo; e (v) os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 32 da Instrução CVM 472;

d) celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela GTIS e diligenciando para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos do Fundo e às atividades do Fundo;

e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que devem ser arcadas pelo Fundo ou por meio da Taxa de Distribuição Primária, de acordo com este Regulamento;

g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável;

h) no caso de ser informado sobre a instauração de processo administrativo pela CVM, manter a documentação referida no **item c)** deste **Artigo 8** até o término do referido processo;

i) divulgar informações a autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo com e dentro dos prazos previstos neste Regulamento e na Legislação Aplicável, incluindo as obrigações de divulgação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472;

j) manter a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo atualizada junto à CVM;

k) cumprir as disposições deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade;

m) abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo;

n) sob a orientação da GTIS, representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele, bem como realizar acordos no âmbito de qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo;

o) conforme instruções da GTIS, solicitar admissão à negociação das Cotas emitidas pelo Fundo em mercado organizado;

p) conforme orientação da GTIS, deliberar a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado ou o desdobramento e/ou grupamento das Cotas; e

q) exercer suas atividades de boa-fé e com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e para com os Cotistas, de acordo com a Legislação Aplicável.

Parágrafo 1 Observadas as responsabilidades atribuídas à GTIS nos termos deste Regulamento, a Administradora tem poderes para representar o Fundo, em juízo e fora dele, e para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração a fim de atingir seus objetivos, incluindo a outorga de procurações, podendo praticar todos os atos necessários à administração do Fundo com estrita observância aos limites deste Regulamento e da Legislação Aplicável.

Parágrafo 2 Na data deste Regulamento, a Administradora declara que tem total autonomia e independência no desempenho das suas funções e não se encontra em uma posição que possa resultar em Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. A Administradora

informará os Cotistas acerca de qualquer evento que possa colocá-lo em situação da qual possa surgir um Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Deveres do Gestor e Consultor Especializado

Artigo 9 Não obstante os deveres e obrigações impostos à Administradora nos termos do presente Regulamento e da Legislação Aplicável, bem como as disposições do Contrato de Gestão e Consultoria, as seguintes funções serão exercidas pela GTIS, agindo a todo tempo no melhor interesse do Fundo:

a) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento;

b) monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Imobiliários, incluindo a realização de benfeitorias aos Imóveis e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Imóveis;

c) instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Imóveis para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;

d) instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Imóveis;

e) monitorar o desempenho do Fundo;

f) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Ativos Imobiliários;

g) discutir propostas de locação de Imóveis com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis, bem como controlar e supervisionar diariamente as atividades inerentes aos aspectos operacionais da gestão de Ativos Imobiliários, incluindo serviços de locação e comercialização prestados por terceiros;

h) reportar à Administradora, nos termos da Legislação Aplicável, ao Conselho de Supervisão e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo;

i) sugerir alterações a este Regulamento à Administradora;

j) dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;

k) deliberar sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e

l) instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

Artigo 10 Não obstante as disposições anteriores, durante a Fase de Transição, a GTIS será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: **(a)** Ativos Financeiros e **(b)** Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. Após a Fase de Transição, na qualidade de Gestor plenamente autorizado, a GTIS irá gerir diretamente: **(a)** os Ativos Financeiros e **(b)** os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

Parágrafo 1 Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM 472, durante e após a Fase de Transição, os Imóveis a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pela Administradora, sob orientação da GTIS, conforme disposto no **item c)** do **Artigo 9** acima.

Parâmetros de Atuação da Administradora, do Gestor e do Consultor Especializado

Artigo 11 É vedado à Administradora e à GTIS, conforme aplicável, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos e Ativos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;

b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimos;

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

e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;

g) vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) ressalvada a hipótese de aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

j) constituir ônus reais sobre os Imóveis;

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos 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;

m) 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

n) praticar qualquer ato de liberalidade, conforme previsto na Instrução CVM 472.

Parágrafo 1 A proibição prevista no **item j)** acima não impede que o Fundo adquira Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

Artigo 12 A Administradora e a GTIS não serão solidariamente responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas ou por qualquer patrimônio líquido negativo do Fundo, mas serão responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas dentro de suas respectivas competências quando ocorrerem por culpa grave, dolo, fraude ou violação a qualquer lei ou regulamentação expedida pela CVM e aplicável ao Fundo ou a este Regulamento. Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pela Administradora, pela GTIS ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarci-las de quaisquer dessas demandas, desde que **(a)** tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Imóveis; e **(b)** as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de: (i) dolo, culpa grave ou fraude

da Parte Indenizável; (ii) violação substancial de regulamentação da CVM ou deste Regulamento, ou de qualquer outra regulamentação ou lei à qual a Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado estejam sujeitos; ou (iii) qualquer evento definido como Justa Causa, em todos os casos dos itens (a) e (b) acima, de acordo com uma decisão de primeira instância. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

Artigo 13 A Administradora e a GTIS estão obrigados a cumprir, na medida de suas respectivas atribuições, o disposto na Instrução CVM 617, de 5 de dezembro de 2019, e na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alteradas, com o objetivo de prevenir e combater atividades relacionadas a crimes de "lavagem de dinheiro", ou a ocultação de bens, direitos e valores identificados por tais normativos, e, na medida de suas respectivas obrigações, não realizar, oferecer, prometer, autorizar, dar, aceitar ou receber direta ou indiretamente subornos ou quaisquer outros pagamentos similares que possam violar quaisquer disposições de qualquer lei ou regulamentação aplicável no Brasil ou em outras jurisdições relativas a pagamentos de subornos, em particular a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e o *United States Foreign Corrupt Practices Act*. Para os fins deste Regulamento, suborno ou corrupção são entendidos como qualquer vantagem, financeira ou não, oferecida, prometida, autorizada, implementada ou direta ou indiretamente recebida ou dada a outra pessoa, independentemente do exercício de serviço público, com a finalidade de se obter qualquer tipo de vantagem ilícita ou não consistente com a atividade desenvolvida.

Artigo 14 Não obstante o disposto neste Regulamento, a Administradora e a GTIS deverão também observar os termos e condições estabelecidos no Contrato de Gestão e Consultoria.

> **Parágrafo 1** Caso qualquer cláusula do Contrato de Gestão e Consultoria seja considerada ilegal, nula, ineficaz ou inválida, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável, as disposições afetadas serão substituídas por outras que, na medida do possível, prevejam efeitos semelhantes, ao passo que caso qualquer das disposições nele previstas seja incompatível com as disposições deste Regulamento, estas últimas deverão prevalecer.

Substituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado

Artigo 15 A Administradora poderá ser substituído nos seguintes cenários:

a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;

b) renúncia; ou

c) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual o administrador fiduciário substituto deverá ser eleito ou o Fundo deverá ser liquidado.

Parágrafo 1 Em qualquer hipótese de substituição, a Administradora enviará à Administradora fiduciário substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo.

Artigo 16 Em caso de renúncia, a Administradora estará obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a qual será realizada no prazo máximo de quinze (15) dias. Um Cotista detentor ou um grupo de Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas poderá convocar a referida Assembleia Geral, caso a Administradora não o faça no prazo de 10 (dez) dias após a renúncia.

Parágrafo 1 No caso de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida renúncia, a Assembleia Geral a que se refere o *caput* deste **Artigo 16 (a)** não nomear um substituto para a Administradora, conforme o caso, ou **(b)** não tiver quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 46** deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora convocará outra Assembleia Geral que deverá ocorrer num prazo máximo de 30 (trinta) dias para decidir sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo.

Artigo 17 Em caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá **(a)** convocar a Assembleia Geral para eleger um administrador fiduciário substituto para o Fundo e **(b)** nomear um administrador fiduciário temporário até a eleição da nova administração fiduciária pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1 Caso a Administradora seja liquidada extrajudicialmente, o Banco Central do Brasil convocará a assembleia mencionada no *caput* deste **Artigo 17** no prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação no Diário Oficial da União da decretação de liquidação extrajudicial.

Parágrafo 2 Caso a Administradora tenha tido sua liquidação extrajudicial decretada, nos termos do **Parágrafo 1** acima, e se a Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a nomeação do administrador fiduciário substituto **(a)** não nomeá-lo no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação da decretação de liquidação extrajudicial da Administradora no Diário Oficial da União, ou **(b)** não reunir quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 46** deste Regulamento, para deliberar a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, o Banco Central do Brasil nomeará um novo administrador fiduciário para o Fundo.

Parágrafo 3 Em caso de renúncia da Administradora ou se for iniciado um processo de liquidação judicial ou extrajudicial contra a Administradora, as despesas relacionadas à transferência dos Ativos do Fundo para o seu substituto serão arcadas pela Administradora.

Artigo 18 Na hipótese de renúncia ou destituição, a Administradora continuará a receber, até sua efetiva substituição, sua parte da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis,* até a data em que deixar de exercer suas funções. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, quando este deixará de fazer jus à

sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

Artigo 19 As condições de contratação e substituição da GTIS estão estabelecidas no Contrato de Gestão e Consultoria.

Artigo 20 Em caso de término do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS esta continuará a receber sua parte da Taxa de Administração e da Taxa de Performance até sua efetiva substituição, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer as suas funções, entre outros pagamentos que lhe possam ser devidos nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, incluindo, caso aplicável, a multa por destituição sem Justa Causa disposta no Contrato de Gestão e Consultoria.

Capítulo III Objetivo e Política de Investimento

Artigo 21 O objetivo do Fundo é proporcionar **(a)** rendimentos aos Cotistas no longo prazo por meio de aquisição, desenvolvimento e titularidade de Ativos Imobiliários e **(b)** valorização das Cotas (a "Política de Investimento").

Artigo 22 O Fundo poderá investir nos seguintes ativos imobiliários (cada um desses, um "Ativo Imobiliário"):

a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, localizados dentro do território do Brasil, que tenham finalidade logística, industrial, de escritórios, comercial ou de varejo (no caso do varejo, desde que de modo acessório a um imóvel com finalidade logística, industrial, de escritório ou comercial) ("Imóveis");

b) quotas ou ações de pessoas jurídicas cujo objeto social seja (i) predominantemente os permitidos aos fundos de investimento imobiliário e (ii) ligado ao investimento em Imóveis;

c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs; e

d) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC; e

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

Parágrafo 1 O Fundo de maneira geral buscará adquirir Imóveis existentes e não adquirirá terrenos para desenvolvimento salvo se forem: **(a)** parte de uma aquisição de uma carteira que consista principalmente em Imóveis existentes ou **(b)** adjacentes/relacionados à estratégia de criação de valor para um Imóvel existente. Além disso, o Fundo não procurará oportunidades de desenvolvimento a partir do zero, a menos que: (i) constituam uma expansão de um Imóvel ou complexo/*campus* imobiliário existente ou (ii) estejam relacionadas/próximos a um Imóvel existente.

Parágrafo 2 De acordo com o artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, as aquisições de Imóveis a serem feitas pelo Fundo deverão ser fundamentadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por entidade com experiência comprovada na avaliação de Imóveis comparáveis no Brasil, que tenha sido previamente credenciada pela Administradora e que não controle, não seja controlada por, coligada ou pertencente a qualquer empresa do grupo econômico da Administradora ou da GTIS, devendo tal laudo de avaliação ser apresentado até a data de aquisição de qualquer Imóvel, conforme seja o caso.

Parágrafo 3 Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data de aquisição de um determinado Imóvel, será concedido um prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição definitiva do Imóvel para apresentação do laudo, ou outro prazo conforme acordado entre Administradora e GTIS.

Artigo 23 O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis de que é titular ao longo do tempo, a fim de maximizar os retornos de sua exploração comercial ou eventual comercialização, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS.

Artigo 24 Os Imóveis integrantes dos Ativos do Fundo serão adquiridos pela Administradora em base fiduciária, em nome e para benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendado pela GTIS, gerenciar, negociar e alienar tais ativos ou direitos, e exercer todos os direitos inerentes aos mesmos, com a finalidade única de atingir o objetivo do Fundo, em função da Política de Investimento.

Parágrafo 1 No instrumento de aquisição de Imóveis, deverão ser indicadas as restrições decorrentes da propriedade fiduciária da Administradora. Tal documento deverá também prever que os Imóveis não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

Artigo 25 Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá, excepcionalmente, para efeitos de gestão de caixa e liquidez, investir nos seguintes ativos (cada um deles, um "Ativo Financeiro"):

a) Letras Hipotecárias;

b) Letras de Crédito Imobiliário - LCI;

c) Letras de Crédito Garantidas - LCG;

d) Títulos públicos federais;

e) Títulos emitidos pelo Tesouro Nacional;

f) Certificados de Depósito Bancário - CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco mínima correspondente a AA-; e

g) Cotas de fundos de investimento referenciados à Taxa DI (taxa de depósitos interbancários).

Parágrafo 1 Para pagar as despesas e Encargos do Fundo previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parte dos Ativos do Fundo investido permanentemente em Ativos Financeiros.

Parágrafo 2 A avaliação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será fornecida pelo Custodiante, que é responsável pelo cálculo dos valores desses ativos com base nos seus critérios, metodologia e fontes de informação. Os critérios de precificação dos títulos e valores mobiliários devem reproduzir as disposições do Manual de Precificação do Custodiante, em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, e outras regras aplicáveis.

Artigo 26 O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela Legislação Aplicável, desde que sejam cumpridas as diretrizes e restrições estabelecidas na Política de Investimento e na Legislação Aplicável, incluindo a capacidade do Fundo de ceder a terceiros, no todo ou em parte, o fluxo futuro de recebíveis de aluguéis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis integrantes dos Ativos do Fundo no contexto de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, observada a regulamentação relativa à distribuição de rendimento e resultados.

Artigo 27 O Fundo não poderá executar operações de *day trade*, assim entendidas como as que se iniciam e encerram no mesmo dia, independentemente de o Fundo ter participação ou posição anterior do mesmo ativo.

Artigo 28 Os valores mobiliários da carteira do Fundo devem ser registrados, mantidos em custódia ou em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ou em sistema de liquidação financeira administrado por entidade autorizada a prestar esse serviço pela CVM ou pelo Banco Central do Brasil, com exceção de aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento.

Artigo 29 As aplicações feitas no Fundo não são garantidas pela Administradora, pela GTIS, pelo Custodiante, por qualquer instituição envolvida na distribuição das Cotas, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Capítulo IV Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas

Artigo 30 O patrimônio líquido do Fundo será dividido em Cotas de uma única classe, todas nominativas e mantidas em forma escritural em nome do titular, concedendo a todos os Cotistas idênticos direitos de propriedade, políticos e econômicos.

Artigo 31 As Cotas iniciais do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública que será **(a)** dirigida a investidores em geral, **(b)** coordenada por sociedade(s) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelo Fundo, sob regime de melhores esforços de colocação, na forma e de acordo com os prazos (i) no Brasil, estabelecidos pela Instrução CVM 400 e (ii) no exterior, estabelecidos pela Regra 144A da Comissão de Valores Mobiliários dos Estados Unidos (*U.S. Securities and Exchange Commission*) e pelo Regulamento S da Lei de Valores Mobiliários dos Estados Unidos (*U.S. Securities Act*) de 1933, e **(c)** integralizada unicamente em dinheiro ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta", respectivamente).

Parágrafo 1 A Primeira Emissão será realizada nos termos do Suplemento anexo ao presente sob a forma de **APÊNDICE II** a este Regulamento, e contará com um processo sistemático de geração, coleta e registro da demanda dos investidores por Cotas (procedimento de *bookbuilding*), a ser conduzido pelos distribuidores das Cotas da Primeira Emissão.

Artigo 32 Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes ("Novas Cotas" e "Ofertas Subsequentes", respectivamente), sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que dentro do Capital Autorizado.

Parágrafo 1 No caso da emissão de Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o Preço de Emissão das Novas Cotas objeto da respectiva Oferta Subsequente será fixado pela GTIS, de acordo com um dos seguintes critérios **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das Novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente.

Nos demais casos, o Preço de Emissão das Novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, com a devida consideração à recomendação da GTIS.

Parágrafo 2 Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de Novas Cotas na proporção das Cotas do Fundo de que são titulares. A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em Ofertas Subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir **(a)** da data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, **(b)** da data que se iniciar cinco (5) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, ou **(c)** da data de divulgação do comunicado de início da distribuição das Novas Cotas, se a distribuição estiver isenta de registro nos termos da Instrução CVM 476.

Parágrafo 3 Os Cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros ou negociá-los no mercado secundário administrado pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 4 As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo.

Artigo 33 Em caso de emissão de Novas Cotas acima do limite do Capital Autorizado, a emissão e o valor das Novas Cotas serão definidos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1 A colocação das Novas Cotas como parte de uma Oferta Subsequente poderá ser objeto de distribuição pública, de acordo com a Instrução CVM 400 ou a Instrução CVM 476, no segmento de negociação da B3, com ou sem esforços de distribuição internacional.

Artigo 34 Ocorrendo a subscrição e a integralização de Cotas em qualquer Oferta, o Cotista preencherá formulário de pedido de reserva e/ou o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, certificando ter tomado conhecimento e concordado com **(a)** o conteúdo deste Regulamento; **(b)** os riscos associados ao investimento no Fundo; **(c)** a Política de Investimento; e **(d)** a possibilidade de perdas em relação ao seu investimento no Fundo.

Artigo 35 As Novas Cotas poderão ser integralizadas em dinheiro ou com Imóveis, conforme definido: **(a)** pela Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, em caso de emissão dentro do Capital Autorizado; ou **(b)** pelos Cotistas na respectiva Assembleia Geral que deliberar a emissão, conforme recomendação da GTIS, em caso de emissão fora do Capital Autorizado.

Parágrafo 1 Em qualquer dos casos acima, a integralização de Novas Cotas em Imóveis por meio de uma contribuição em ativos será baseada em relatório de avaliação de tais Imóveis:

(a) elaborado por sociedade especializada que atenda aos requisitos estabelecidos na Legislação Aplicável; e **(b)** aprovado pela Assembleia Geral, na mesma data de formalização da subscrição ou de acordo com as regras e termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

Capítulo V Negociação e Transferência

Artigo 36 As Cotas serão negociadas no mercado secundário com a B3, dentro do ambiente da bolsa de valores.

Artigo 37 A negociação de frações de Cotas é proibida.

Artigo 38 Em caso de morte ou incapacidade de um Cotista, até ao momento da transferência das Cotas desse Cotista para seu sucessor legal, o representante do espólio ou o Cotista incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações para com a Administradora que eram de responsabilidade de tal Cotista, observada Legislação Aplicável.

Capítulo VI Remuneração

Taxa de Administração

Artigo 39 Pela administração do Fundo, a Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento) sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) deste **Artigo 39** ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1 A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços.

Parágrafo 2 Não obstante o disposto no *caput* deste **Artigo 39**, o valor mínimo anual da Taxa de Administração será de R$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA acumulado do ano anterior.

Parágrafo 3 A Taxa de Administração incluirá pagamentos devidos à Administradora, à GTIS, ao Custodiante, sendo que os valores atribuídos à GTIS serão especificados no Contrato de Gestão e Consultoria, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

Parágrafo 4 Pelos serviços de escrituração das Cotas, o Escriturador fará jus a uma taxa de escrituração correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido

na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a), valor este a ser adicionado à Taxa de Administração e cobrado seguindo as mesmas condições definidas no **Parágrafo 1** acima. O Escriturador concederá um período de carência de 1 (um) ano a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas para cobrança pelos serviços de escrituração das Cotas descritos neste parágrafo.

Artigo 40 A Administradora, na qualidade de representante do Fundo e por conta e ordem do Fundo, poderá determinar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a seus prestadores de serviços que tenham sido contratados pela Administradora incluindo, sem limitação, a GTIS, desde que a soma dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance e outras taxas

Artigo 41 Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração proporcional a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno de 8% (oito por cento) ao ano sobre o valor de emissão das Cotas ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1 Para efeitos de cálculo da Taxa de Performance: **(a)** a rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração (conforme definido abaixo), e não pelo método do passivo; **(b)** "rentabilidade" será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance; e **(c)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance, sempre de acordo com a seguinte fórmula:

$$Taxa\ de\ Performance = 20\% \times (\text{Maior valor entre } (Me\ 0)$$

Em que:

Benchmark = significa a Taxa Interna de Retorno de 8% a.a. (oito por cento ao ano);

Período = significa a última data entre (i) a data da liquidação da Primeira Oferta e (ii) a data de pagamento da Taxa de Performance referente ao último aniversário do Período de Apuração; até a data de apuração da Taxa de Performance;

Market Value = significa o valor de mercado das Cotas calculado com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance; e

Benchmark Value = significa a rentabilidade acima do *Benchmark* no Período de Apuração calculado com base no valor inicial das Cotas na Primeira Oferta ou o *Market Value* do último *Período*, conforme

aplicável, considerando a somatória das contribuições, amortizações e/ou distribuições de rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o respectivo Período de Apuração.

Parágrafo 2 A Taxa de Performance será calculada e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Oferta, e assim sucessivamente ("Período de Apuração"). Quanto do aniversário do Período de Apuração, a GTIS deverá notificar a Administradora sobre o cálculo da Taxa de Performance, e esta terá um prazo máximo de 5 (cinco) dias para análise e validação do cálculo de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão e Consultoria. Após a validação do cálculo, o Fundo deverá pagar a Taxa de Performance em moeda corrente nacional à GTIS no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do término do prazo de validação referido acima.

Parágrafo 3 Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS conforme **Parágrafo 2,** deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de Cotas do Fundo, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas (conforme critério previsto no Erro! Fonte de referência não encontrada., i tem "c", acima) e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela GTIS em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pelo Gestor.

Parágrafo 4 Caso a Assembleia Geral referida no **Parágrafo 3** acima **(a)** não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, **(b)** não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, **(c)** não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou **(d)** não seja convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do envio da notificação contendo o cálculo da Taxa de Performance pela GTIS; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à GTIS até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima.

Parágrafo 5 Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do **Parágrafo 3** acima, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à GTIS a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no **Parágrafo 4** acima.

Parágrafo 6 Em caso de destituição da GTIS por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato da destituição. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 41** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após ter recebido a notificação enviada pela Administradora informando sobre a destituição; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, conforme aplicável; e **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de envio notificação pela Administradora informando sobre a destituição.

Parágrafo 7 Em caso de incorporação, fusão, liquidação ou qualquer reorganização do Fundo que resulte na transferência parcial ou total dos Ativos do Fundo, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato de cada um dos eventos referidos acima. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 41** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(e)** em caso de ausência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance proporcional, o Fundo pagará a GTIS o saldo remanescente com uma proporção sobre os Ativos do Fundo pelo seu valor justo, conforme determinado no laudo de avaliação mais atualizado dos ativos do Fundo preparado de acordo com as Leis Aplicáveis.

Parágrafo 8 No caso dos eventos descritos no **Parágrafo 6** e no **Parágrafo 7** acima ("Evento(s)"), a GTIS fará jus a uma taxa de performance complementar ("Taxa de Performance Complementar") se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos Eventos, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente,

transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do Evento. Nessa hipótese, se a venda for realizada em um valor maior que o valor de avaliação dos Ativos do Fundo à época do Evento ("Valor Inicial"), a Taxa de Performance Complementar será equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre o Valor Inicial e o efetivo valor de venda de tais Ativos do Fundo, acrescido de quaisquer valores distribuídos ao Fundo ou aos Cotistas em decorrência dos Ativos do Fundo (amortizações, resgates, juros sobre capital próprio, redução de capital, etc.) e descontada a Taxa Interna de Retorno de 8% a.a. (oito por cento ao ano) sobre o Valor Inicial. Para os fins de cálculo da Taxa de Performance Complementar, será considerado o período entre a data do respectivo Evento e a data da efetiva transferência dos Ativos do Fundo.

Artigo 42 A cada emissão de Cotas ou Novas Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto da Administradora e da GTIS, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária a ser potencialmente cobrada, nenhuma taxa de entrada será cobrada dos Cotistas. Além disso, nenhuma taxa de saída será cobrada dos Cotistas.

Capítulo VII Assembleia Geral

Artigo 43 A Administradora enviará aos Cotistas convocação **(a)** com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral ordinária anual, e **(b)** com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em uma Assembleia Geral sanará qualquer defeito no envio de convocação da Assembleia Geral.

Artigo 44 A convocação da Assembleia Geral, que deverá incluir data, horário e local da Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, listará expressamente todos os assuntos a serem deliberados. A Assembleia Geral não poderá deliberar sobre qualquer outro assunto que não os que estiverem incluídos na ordem do dia.

Parágrafo 1 A Administradora disponibilizará na data em que for feita a convocação de qualquer Assembleia Geral: **(a)** em sua página na Internet; **(b)** no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na Internet; e **(c)** se aplicável, na página na Internet do administrador do mercado organizado no qual as Cotas do Fundo são admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício fundamentado do direito de voto pelos Cotistas na Assembleia Geral e todas essas informações permanecerão disponíveis aos Cotistas em cada uma dessas páginas da Internet até a data da Assembleia Geral.

Parágrafo 2 O Cotista ou o grupo de Cotistas que represente pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou um Representante dos Cotistas eleito nos termos deste Regulamento poderão solicitar que a Administradora convoque uma Assembleia Geral, no prazo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento de tal solicitação.

Parágrafo 3 Por ocasião da Assembleia Geral anual, os titulares de pelo menos 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculadas com base na presença registrada no Registro de Cotistas do Fundo na data em que for feita convocação da respectiva Assembleia Geral, poderão solicitar por escrito à Administradora a inclusão de assuntos na ordem do dia da Assembleia Geral, que se tornará ordinária e extraordinária, desde que tal solicitação **(a)** seja acompanhada de todos os documentos necessários para o exercício do direito de voto, de maneira totalmente fundamentada, dos Cotistas, observadas as disposições da Legislação Aplicável, e **(b)** seja apresentada com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 4 Caso os Cotistas utilizem a prerrogativa do **Parágrafo 3** acima, a Administradora deverá divulgar a todos os Cotistas e à GTIS, conforme aplicável, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes da data da respectiva Assembleia Geral, a solicitação para incluir deliberações na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral, bem como os documentos enviados pelos Cotistas solicitantes.

Artigo 45 Sem prejuízo dos demais poderes previstas neste Regulamento, é da exclusiva responsabilidade da Assembleia Geral deliberar sobre:

a) as demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas apresentadas pela Administradora;

b) alteração deste Regulamento, exceto nos casos previstos no **Parágrafo 2** deste **Artigo 45**

c) destituição da Administradora e indicação do administrador fiduciário substituto, a ser nomeado após a destituição da Administradora;

d) emissão de Novas Cotas além do Capital Autorizado;

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

f) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação;

g) alteração do mercado no qual as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação de qualquer laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

i) eleição e destituição de Representantes de Cotistas, sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, conforme o artigo 25 da Instrução CVM 472 e o **Capítulo VIII** deste Regulamento;

j) qualquer alteração no prazo de duração do Fundo;

k) aprovação de atos que constituam potencial conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e

l) alterações na Taxa de Administração.

Parágrafo 1 A realização de uma Assembleia Geral ordinária anual para tomar as demonstrações financeiras é obrigatória e deverá ocorrer dentro de 120 (cento e vinte) dias a partir do encerramento do exercício social e após decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da disponibilização aos Cotistas das demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas.

Parágrafo 2 Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação da Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(a)** da necessidade de cumprimento da Legislação Aplicável, **(b)** de exigências expressas (i) da CVM, (ii) de administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, ou (iii) de entidade autorreguladora com jurisdição sobre o Fundo, nos termos da Legislação Aplicável e de acordo com a CVM, **(c)** da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou de prestadores de serviços do Fundo, ou **(d)** quando envolver redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou outras taxas pagas pelo Fundo.

Parágrafo 3 As alterações mencionadas no **Parágrafo 2** acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência escrita, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua implementação, com exceção da redução das taxas pagas pelo Fundo mencionadas acima, relativamente às quais os Cotistas serão imediatamente notificados.

Artigo 46 A Assembleia Geral será realizada com a presença de qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas nos **itens b), c)**, **e)**, **f)**, **h)**, **k)** e **l)** do **Artigo 45** deverão ser aprovadas pelos Cotistas que representem, pelo menos, a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral e que também representem: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** no mínimo a metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 1 As percentagens mencionadas no *caput* deste **Artigo 46** serão determinadas com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais Cotistas, conforme indicado no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, devendo a Administradora informar na convocação da Assembleia Geral o quórum e a percentagem de Cotas necessárias para aprovar cada um dos assuntos a serem discutidos na respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 2 Somente os Cotistas inscritos no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores nomeados há menos de 1 (um) ano poderão votar na Assembleia Geral.

Parágrafo 3 As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

a) a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor;

b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor;

c) Partes Relacionadas à Administradora, ao Consultor Especializado ou ao Gestor;

d) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

f) um Cotista em Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal Conflito de Interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito à Administradora).

Parágrafo 4 Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação da Assembleia Geral contemple essa possibilidade, estabeleça os critérios para essa forma de voto e não exclua a realização da Assembleia Geral, no local e horário estabelecidos, com deliberações a serem aprovadas pelos votos dos presentes e os recebidos por correspondência e/ou por correio eletrônico.

Parágrafo 5 Cada Cota dá a seu titular o direito a 1 (um) voto em cada Assembleia Geral sobre cada matéria discutida pelos Cotistas.

Artigo 47 A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações dos Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem a realização de Assembleia Geral, na qual **(a)** os Cotistas darão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e **(b)** as deliberações serão tomadas de acordo com os quóruns estabelecidos no **Artigo 46** acima e desde que as formalidades previstas neste Regulamento e nas regras aplicáveis sejam observadas.

Artigo 48 A Administradora disponibilizará, no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata de cada Assembleia Geral aos Cotistas.

Capítulo VIII Conselho de Supervisão

Artigo 49 O Fundo disporá de um conselho de supervisão, cujas principais funções serão a supervisão das decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, bem como o monitoramento das atividades e do desempenho do Fundo, entre outras atribuições previstas neste Capítulo ("Conselho de Supervisão").

Artigo 50 O Conselho de Supervisão terá as seguintes atribuições:

a) supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários;

b) monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, incluindo os serviços prestados pela Administradora e pela GTIS;

c) dar parecer aos Cotistas em relação a qualquer assunto a ser submetido à deliberação da Assembleia Geral;

d) analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de Conflito de Interesses ou operações com Partes Relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral, em conformidade com este Regulamento e com a Instrução CVM 472; e

e) avaliar e discutir qualquer relatório de avaliação ou material técnico, no caso de haver uma reavaliação relevante de preços dos Ativos Imobiliários.

Artigo 51 O Conselho de Supervisão será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de 1 (um) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, os quais serão nomeados em cada Assembleia Geral ordinária anual de acordo com os seguintes critérios:

a) 4 (quatro) membros serão nomeados pela GTIS; e

b) 3 (três) membros serão eleitos pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de acordo com uma lista de membros independentes sugerida pela GTIS (ou qualquer outro membro proposto por um Cotista em tal Assembleia Geral), com conhecimento técnico (*know-how*) no mercado imobiliário e que não deverão ser empregados, sócios ou Partes Relacionadas da Administradora ou da GTIS, devendo ainda representar, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 1 Os membros eleitos do Conselho de Supervisão informarão a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor e os Cotistas acerca de quaisquer circunstâncias que possam impedi-los de desempenhar suas funções.

Parágrafo 2 Os membros do Conselho de Supervisão eleitos pelos Cotistas atuarão como Representantes dos Cotistas com todos os deveres e atribuições previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento, conforme listados abaixo:

a) fiscalizar os atos da Administradora e da GTIS verificando o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

b) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora e da GTIS a serem submetidas às Assembleias Gerais relativas à emissão de Novas Cotas (exceto no caso de emissões dentro do Capital Autorizado), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

c) denunciar à Administradora 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;

d) analisar no mínimo a cada trimestre as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo e emitir um parecer a esse respeito;

e) preparar um relatório anual contendo, no mínimo: (i) a descrição de suas atividades durante o exercício social anterior; (ii) a quantidade de Cotas detidas por cada Representante dos Cotistas; (iii) as despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) seu parecer formal sobre as demonstrações financeiras anuais do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

f) exercer as atribuições listadas acima durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3 Os membros do Conselho de Supervisão eleitos pelos Cotistas farão jus a uma remuneração determinada na Assembleia Geral que os elegeu, enquanto os membros do Conselho de Supervisão nomeados pela GTIS não farão jus a qualquer remuneração pelo Fundo no exercício de suas funções, porém terão direito a reembolso pelo Fundo de quaisquer despesas de viagem ou outras despesas incorridas no exercício de suas funções enquanto membros do Conselho de Supervisão.

Parágrafo 4 Todos os membros do Conselho de Supervisão deverão firmar um termo de confidencialidade no momento de sua eleição, bem como um termo de posse declarando **(a)** não estarem impedidos por lei especial, **(b)** não terem sido condenados 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, mesmo que temporariamente, o acesso a cargos públicos, e **(c)** não terem sido condenados a pena de suspensão ou inabilitação temporária imposta pela CVM.

Artigo 52 Os membros do Conselho de Supervisão poderão renunciar ou ser substituídos antes do final dos respectivos mandatos.

Parágrafo 1 Em caso de vacância de qualquer posição no Conselho de Supervisão, por destituição, renúncia, morte ou interdição, será nomeado um novo membro em Assembleia Geral convocada para tal efeito pela(s) pessoa(s) que nomeou(aram) o membro cuja posição está vaga, adotando-se os mesmos critérios estabelecidos no **Artigo 51.**

Artigo 53 Além de comparecerem à Assembleia Geral, os membros do Conselho de Supervisão deverão realizar reuniões sempre que necessário e, no mínimo, 4 (quatro) reuniões por ano na sede da GTIS. Um dos membros independentes sugerido pela GTIS e eleito pelos Cotistas nos termos do **item b)** do **Artigo 51** presidirá as reuniões do Conselho de Supervisão sendo também responsável pela marcação e convocação das reuniões, enviando notificação da mesma a todos os membros do Conselho de Supervisão, com 5 (cinco) dias de antecedência, em primeira convocação, e 3 (três) dias de antecedência, em segunda convocação.

Parágrafo 1 A instalação da reunião prescindirá de quaisquer formalidades de convocação se a totalidade dos membros do Conselho de Supervisão estiver presente na reunião (inclusive por videoconferência ou teleconferência, conforme o **Parágrafo 3** abaixo).

Parágrafo 2 As reuniões do Conselho de Supervisão serão instaladas com a presença de pelo menos 5 (cinco) dos membros eleitos e as decisões serão tomadas por maioria simples dos membros presentes na reunião.

Parágrafo 3 Qualquer membro impossibilitado de comparecer pessoalmente por qualquer motivo poderá participar de uma reunião do Conselho de Supervisão por videoconferência, conferência telefônica ou equipamento de comunicação similar, por meio do qual todos os participantes da reunião podem ouvir-se mutuamente, desde que esse membro ratifique o seu voto por escrito ao presidente da reunião dentro de um prazo razoável fixado pelo presidente. Tal participação constituirá presença em pessoa na reunião e o voto escrito enviado pelo membro ao presidente da reunião substituirá a assinatura do membro em questão na respectiva ata.

Parágrafo 4 Qualquer voto dos membros do Conselho de Supervisão que participem nas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência será formalizado por comunicação escrita ou eletrônica imediatamente após a reunião, não excluindo a obrigação de elaboração e assinatura da ata da reunião pelos presentes, com a descrição da ordem do dia e das matérias discutidas. Os votos formalizados por comunicação escrita serão anexados à ata da reunião e posteriormente arquivados no escritório da Administradora.

Parágrafo 5 Em cada reunião do Conselho de Supervisão, após a deliberação e aprovação das matérias constantes da respectiva ordem do dia, o secretário da reunião lavrará a ata, que será aprovada pelos membros presentes, em cumprimento ao disposto no **Parágrafo 4** acima. Ao final de cada reunião do Conselho de Supervisão, todos os membros presentes assinarão a respctiva ata, desde que esta seja coerente com as atividades conduzidas pelo Fundo.

Parágrafo 6 As atas de cada reunião do Conselho de Supervisão poderão ser consultadas na Internet, na página da Administradora ou em página dedicada ao Fundo.

Artigo 54 Os membros do Conselho de Supervisão não poderão, direta ou indiretamente, em nome próprio ou na qualidade de acionistas, Cotistas, conselheiros ou diretores, prestar serviços, controlar ou ser

membros de comitês de investimento, comitês de supervisão, ocupar cargos na administração ou em conselhos/comitês consultivos de fundos de investimento e/ou sociedades que desenvolvam atividades concorrentes.

Artigo 55 Não obstante o disposto no **Artigo 54** acima, os membros do Conselho de Supervisão estarão obrigados a informar a Administradora e a GTIS de qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

Parágrafo 1 No caso do **item d)** do **Artigo 50** acima, os membros nomeados pela GTIS estarão impedidos de votar caso o Conflito de Interesses ou a operação com Parte Relacionada em discussão estejam de alguma forma ligados à GTIS.

Capítulo IX Encargos do Fundo

Artigo 56 De acordo com a Instrução CVM 472, as seguintes despesas serão arcadas pelo Fundo ("Encargos do Fundo"): **(a)** a Taxa de Administração e a Taxa de Performance; **(b)** impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os Ativos do Fundo, os direitos e obrigações do Fundo; **(c)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outras obrigações administrativas em benefício do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; **(d)** gastos com a distribuição primária das Cotas, bem como, conforme o caso, seu registro para fins de negociação em mercado organizado de valores mobiliários; **(e)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; **(f)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relacionadas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos do Fundo; **(g)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, incluindo o valor de qualquer condenação que possa ser imposta ao Fundo ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva o Fundo; **(h)** honorários e despesas relacionados com atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar a GTIS e a Administradora nas suas análises, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo, incluindo a contratação de empresa especializada para emitir laudo de avaliação de Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do **Parágrafo 2** do **Artigo 22** acima; **(i)** honorários e despesas relacionados a sociedades especializadas na gestão da locação de imóveis que façam parte dos Ativos do Fundo, na exploração dos direitos de superfície, no monitoramento e acompanhamento dos Imóveis e a venda dos respectivos Imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados para efeitos de acompanhamento, incluindo a realização de auditoria legal, econômica, financeira e operacional nos Ativos do Fundo atuais ou potenciais ou nos emissores ou cedentes dos Ativos do Fundo; **(j)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício das suas funções; **(k)** despesas decorrentes da celebração de contratos de seguro para os conselheiros e diretores da GTIS que não serão arcadas pelo Fundo na hipótese de ocorrência de um evento de Justa

Causa; **(l)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleias Gerais, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas; **(m)** taxa de custódia relativa aos Ativos Financeiros; **(n)** gastos decorrentes de avaliações obrigatórias; **(o)** gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparo dos Imóveis, incluindo, sem limitação, salários e outros valores devidos à equipe que trabalhar em tais projetos e incluindo taxas devidas pelos Imóveis, tais como as relacionadas à manutenção do condomínio e/ou da vizinhança, incluindo taxas devidas a qualquer associação de moradores, entre outras; **(p)** despesas com o registro de documentos em cartório; **(q)** remuneração, se aplicável, e reembolso de despesas incorridas pelos membros do Conselho de Supervisão no exercício de suas funções; e **(r)** despesas relacionadas a processos em juízo ou fora dele para defender a Administradora e/ou a GTIS contra qualquer ação proposta por um Cotista, um membro do Conselho de Supervisão ou qualquer Parte Relacionada, incluindo honorários advocatícios.

Paragraph 1 Quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargos do Fundo acima deverão ser arcadas pela Administradora.

Capítulo X Política de Divulgação

Artigo 57 A Administradora fornecerá as seguintes informações periódicas sobre o Fundo à CVM e aos Cotistas: **(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico refletindo o conteúdo do Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico conforme o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(c)** dentro de 8 (oito) dias após a sua ocorrência, as atas das Assembleias Gerais ordinárias; **(d)** na data da ocorrência, um resumo das decisões tomadas nas Assembleias Gerais ordinárias; e **(e)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as (i) demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; (ii) o relatório do auditor independente relativo às demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; e (iii) o formulário eletrônico de acordo com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 58 As informações especificadas acima, simultaneamente à divulgação prevista no **Artigo 57**acima, serão enviadas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 59 As informações ou documentos acima referidos poderão ser enviados aos Cotistas por via eletrônica ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 60 A Administradora deverá manter a todo tempo uma versão vigente e atualizada deste Regulamento em sua página na Internet.

Artigo 61 A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme o caso, a cada Cotista, os documentos relativos ao Fundo exigidos pela Legislação Aplicável, observando a periodicidade e os prazos nela estabelecidos.

Parágrafo 1 A Administradora é responsável por assegurar a ampla e imediata divulgação dos fatos relevantes relacionados com o Fundo, de acordo com este **Capítulo X** e com a Legislação Aplicável.

Artigo 62 Para efeitos do **Parágrafo 1** acima, serão considerados fatos relevantes relacionados com o Fundo: **(a)** qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora ou **(b)** qualquer outro ato ou fato que possa ter influência significativa sobre (i) o valor das Cotas (ii) a decisão do investidor de comprar, vender ou manter Cotas, ou (iii) a decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à sua titularidade das Cotas.

Capítulo XI Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

Artigo 63 Os valores atribuídos ao Fundo a título de distribuição de ganhos de capital e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para efeitos de pagamento da Taxa de Administração, outras despesas e encargos do Fundo, devendo a Administradora, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS, deliberar o tratamento a ser dado aos resultados do exercício encerrado.

Artigo 64 Não obstante o acima exposto, o Fundo distribuirá aos Cotistas pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros obtidos, salvo se diversamente aprovado em Assembleia Geral nos termos da Legislação Aplicável, apurado a cada 6 (seis) meses, em regime de caixa, com base em balanço patrimonial ou balancete semestral encerrado, nos termos da Legislação Aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 10º da Lei nº 8.668/93. O Fundo poderá preparar um balancete ou balanço patrimonial intermediário para fins de participação nos lucros, de acordo com este Regulamento e com a Legislação Aplicável, como se tais lucros fossem distribuídos mensalmente, em antecipação às distribuições semestrais, conforme orientação da GTIS.

Artigo 65 Os lucros apurados de acordo com o **Artigo 64** acima serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês seguinte ao do período de cálculo.

Artigo 66 Somente os Cotistas registrados no Registro de Cotistas do Fundo ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de cálculo de lucros terão direito a receber lucros.

Artigo 67 As distribuições de resultados abrangerão todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos neste **Capítulo XI**.

Capítulo XII Tributação

Artigo 68 Como regra geral, os rendimentos e ganhos atribuíveis ao Fundo que derivam dos ativos imobiliários subjacentes não estão sujeitos à tributação no nível do Fundo. A tributação só ocorrerá por IRRF incidente sobre as distribuições feitas pelo Fundo a seus Cotistas a alíquotas variáveis de acordo com a natureza jurídica e a localização de cada Cotista, como a seguir:

a) **Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento);

b) **Cotistas pessoas jurídicas sediadas no Brasil**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), que será tratado como mera antecipação do total do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza de pessoa jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devidos pela entidade local sobre os mesmos valores, conforme o caso, além do Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, que serão cobrados à uma alíquota conjunta de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre os rendimentos devidos pelo Fundo a tal pessoa jurídica; e

c) **Cotistas estrangeiros**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que o Cotista não esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Caso o Cotista estrangeiro esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida, a alíquota do IRRF será aumentada para 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1 Não obstante o disposto nos **itens a)** e **c)** do *caput* deste **Artigo 68**, o Cotista que seja pessoa física fica isento do IRRF sobre os rendimentos auferidos, independentemente de seu domicílio fiscal, se o Fundo cumulativamente: **(a)** tiver um número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e **(b)** tiver as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção fiscal descrita neste **Parágrafo 1** é aplicável mesmo aos Cotistas que sejam pessoas físicas localizados em jurisdições de tributação favorecida.

Parágrafo 2 A isenção fiscal descrita no **Parágrafo 1** deste **Artigo 68** não será concedida **(a)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e em circulação; e **(b)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha Cotas que lhe concedam o direito de receber rendimentos em montante superior a 10% (dez por cento) do rendimento total obtido pelo Fundo no período.

Parágrafo 3 Em qualquer caso, as distribuições feitas pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil constituídos como instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, fundos de pensão, sociedades de capitalização, corretoras ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários ou sociedades de arrendamento mercantil não estão sujeitas à incidência do IRRF.

Parágrafo 4 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa física ou jurídica, brasileiro ou não-residente. Entretanto, se o Fundo investir recursos em Imóvel cujo incorporador, construtor ou sócio seja um Cotista que detenha, individualmente ou em conjunto com uma Parte Relacionada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Artigo 69 Ganhos obtidos pelo Fundo derivados de aplicações financeiras não relacionadas a ativos imobiliários subjacentes estarão sujeitos à tributação no Fundo sob as mesmas regras aplicáveis às aplicações financeiras detidas por pessoas jurídicas - que variarão de acordo com o tipo de rendimento e o prazo de vencimento do investimento - embora o imposto de renda cobrado ali possa ser compensado contra o IRRF incidente sobre eventuais distribuições feitas pelo Fundo aos seus Cotistas.

Artigo 70 A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, a Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

Capítulo XIII Liquidação

Artigo 71 O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim ou quando da ocorrência do evento de liquidação descrito no **Artigo 72** abaixo. Os procedimentos que deverão ser seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral no momento em que a liquidação for aprovada pela Assembleia Geral ou em qualquer Assembleia Geral subsequente. A Administradora atuará como liquidante do Fundo, salvo mediante determinação diversa da Assembleia Geral.

Artigo 72 Os seguintes são eventos de liquidação antecipada, que resultarão na liquidação do Fundo sem a necessidade da aprovação expressa da Assembleia Geral:

a) o desinvestimento de todos os Ativos do Fundo; ou

b) a hipótese prevista no **Parágrafo 1** do **Artigo 16** acima.

Artigo 73 Em relação à liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer Ativos do Fundo residuais e não vendidos deverão ser distribuídos aos Cotistas com base na participação proporcional de cada um dos Cotistas no patrimônio líquido do Fundo, observadas quaisquer obrigações remanescentes de pagar montantes ao Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme previstas no Contrato de Gestão e Consultoria; sendo certo que não serão distribuídos Ativos do Fundo a qualquer Cotista que não tenha direito de deter tais Ativos do Fundo e que ajustes apropriados serão feitos à proporção de caixa e outros Ativos do Fundo distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

Artigo 74 Em caso de liquidação do Fundo, um auditor independente emitirá um relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, que incluirá o período compreendido entre o encerramento do exercício social abrangido pelas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas do Fundo e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 1 As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo preparadas nos termos deste **Artigo 74** deverão indicar se a venda dos Ativos do Fundo ocorreu em condições equitativas, de acordo com a Legislação Aplicável, bem como a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 75 Após a distribuição dos Ativos do Fundo de acordo com este **Capítulo XIII**, a Administradora efetuará o cancelamento do registro do Fundo, apresentando à CVM a seguinte documentação:

a) dentro de quinze (15) dias: (i) a assinatura do termo de encerramento pela Administradora no caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que deliberou a liquidação do Fundo, conforme o caso, e (ii) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e

b) no prazo de noventa (90) dias, a demonstração de movimentações no patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor mencionado no **Artigo 74**

Capítulo XIV Investimentos Conjuntos

Artigo 76 O Fundo poderá fazer Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos por outros investidores, incluindo outros fundos de investimento geridos pela GTIS, no Brasil ou no exterior, que cumpram as disposições abaixo:

a) a GTIS poderá, mas não estará obrigada a, oferecer possíveis oportunidades de Investimento Conjunto a certos investidores que detenham direta ou indiretamente Cotas do Fundo, com a devida observância da parcela/percentagem de Cotas detidas, direta ou indiretamente, por esses Cotistas no Fundo;

b) a GTIS também poderá oferecer oportunidades de Investimento Conjunto a outros investidores, nacionais ou estrangeiros, que não sejam Cotistas, e a GTIS e/ou suas Partes Relacionadas também poderão investir conjuntamente nessas oportunidades;

c) a GTIS avaliará e definirá as regras aplicáveis a cada Investimento Conjunto incluindo, mas não se limitando à, (i) concessão dos direitos de preferência aos Cotistas do Fundo para participar no Investimento Conjunto; (ii) implementação de Investimentos Conjuntos por meio de Fundos Paralelos, outros fundos de investimento geridos pela GTIS ou suas afiliadas; e (iii) definição da

necessidade de reunir investidores que tenham manifestado interesse em participar nas oportunidades de Investimento Conjunto oferecidas pela GTIS em Fundos Paralelos;

d) a GTIS definirá a participação a ser alocada, como parte de qualquer Fundo Paralelo, a cada investidor que tenha manifestado interesse em participar no Investimento Conjunto, bem como a participação a ser alocada a cada Fundo Paralelo como parte da sociedade investida;

e) devido ao direito concedido à GTIS de estruturar, a seu exclusivo critério, os Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, não é possível à GTIS antecipar a participação que o Fundo terá nos Investimentos Conjuntos e que, com base nos Investimentos Conjuntos, o Fundo pode deter participações minoritárias, desde que as regras de governança corporativa estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor tenham sido cumpridas; e

f) no caso de Investimentos Conjuntos feitos por Fundos Paralelos, a GTIS definirá se os Fundos Paralelos e o Fundo celebrarão acordo de quotistas/cotistas/acionistas, ou qualquer documento semelhante, garantindo operações conjuntas do Fundo e dos Fundos Paralelos enquanto investidores no ativo alvo do Investimento Conjunto. Nesse sentido, mesmo que a GTIS, por qualquer razão, seja substituída como Gestor ou como Consultor Especializado do Fundo e/ou dos Fundos Paralelos, os direitos do Fundo enquanto quotista/cotistas/acionista e/ou proprietário dos ativos alvos do Investimento Conjunto serão, na medida do possível, preservados.

Parágrafo 1 Se houver oportunidades de Investimento Conjunto, a GTIS poderá notificar seus investidores sobre tais oportunidades por escrito. Os investidores que receberem tal notificação terão um período de 10 (dez) dias a partir do recebimento da comunicação para manifesar por escrito sua intenção de fazer o Investimento Conjunto. Se o prazo acima expirar sem a manifestação dos investidores que tenham recebido a notificação, sua ausência de resposta será presumida como falta de interesse no referido Investimento Conjunto.

Parágrafo 2 Para efeitos desta disposição, estará caracterizada uma situação de Investimento Conjunto caso, cumulativamente, **(a)** a GTIS tenha poder de decisão efetivo sobre a composição dos investidores das empresas que serão investidas pelo Fundo, e **(b)** exista espaço para alocação de recursos de investidores sem que já existam parceiros predeterminados e/ou estratégicos para as sociedades devidamente definidos para preencher esse espaço.

Capítulo XV Correspondência Eletrônica

Artigo 77 O correio eletrônico (e-mail) é considerado uma forma válida de correspondência entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para a notificação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal, desde que cada Cotista confirme expressamente que é um método de comunicação satisfatório para tais fins.

Capítulo XVI Exercício Social

Artigo 78 O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Capítulo XVII Litígios

Artigo 79 O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as "Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Parágrafo 1 O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

Parágrafo 2 A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

Parágrafo 3 A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

Parágrafo 4 O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Parágrafo 5 Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um itítulo executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Parágrafo 6 Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste **Artigo 79** ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Parágrafo 7 Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do **Parágrafo 6** acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

Parágrafo 8 A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se **(a)** os compromissos arbitrais forem compatíveis; e **(b)** não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

Parágrafo 9 A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

APÊNDICE I

AO REGULAMENTO DO

GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Definições

"Administrador"	Tem o significado atribuído no **Artigo 2** deste Regulamento;
"Anbima"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral"	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo, ordinária ou extraordinária;
"Ativos do Fundo"	Significa os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo;
"Ativo Financeiro"	Tem o significado atribuído no **Artigo 25** deste Regulamento;
"Ativo Imobiliário"	Tem o significado atribuído no **Artigo 22** deste Regulamento;
"B3"	Significa **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, que está autorizada pela CVM a administrar mercados organizados de valores mobiliários;
"Boletim de Subscrição"	Significa o boletim de subscrição de Cotas, que deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas;
"Brasil"	Significa a República Federativa do Brasil;
"CAM-B3"	Tem o significado atribuído no **Artigo 79** deste Regulamento;

"Capital Autorizado"	Significa o limite de R$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme instruções da GTIS, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral;
"CNPJ/ME"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;
"Código Anbima"	Significa o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros;
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos, que institui o Código Civil;
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação em que a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor, os Representantes dos Cotistas, quaisquer Cotistas cuja participação no Fundo seja igual ou superior a 10% (dez por cento), seus representantes ou procuradores e/ou uma Parte Relacionada à Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Especializado tenham um interesse pessoal, seja ele real, potencial, direto ou indireto, na resolução de uma questão ou negócio específico relacionado ao Fundo e/ou aos Ativos do Fundo. As seguintes situações, entre outras potenciais, são consideradas conflitos de interesses: **(a)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração, direta ou indireta, do direito de superfície, pelo Fundo, de imóveis pertencentes à Administradora, ao Consultor Especializado, ao Gestor ou a uma Parte Relacionada dos mesmos; **(b)** a venda, locação, arrendamento ou exploração direta ou indireta dos direitos de superfície de quaisquer Imóveis que tenham como contraparte a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor ou uma Parte Relacionada a esses; **(c)** a aquisição, direta ou indireta, pelo Fundo, de imóveis pertencentes a devedores da Administradora, do Consultor Especializado, do Gestor ou de uma Parte Relacionada a esses, mediante prova de

	inadimplemento do devedor; **(d)** a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas à Administradora para a prestação de quaisquer dos serviços mencionados no artigo 31 da Instrução CVM 472; e **(e)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários emitidos pela Administradora e/ou pelo Consultor Especializado, pelo Gestor ou por uma Parte Relacionada a esses, mesmo com a finalidade de atender às suas necessidades de liquidez nos termos da Instrução CVM 472;
"Conselho de Supervisão"	Tem o significado atribuído no **Artigo 49** deste Regulamento;
"Consultor Especializado"	Significa o consultor imobiliário do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. Durante e após a Fase de Transição, a GTIS atuará como Consultor Especializado do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;
"Contrato de Gestão e Consultoria"	Significa o Contrato de Gestão e Consultoria celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a GTIS, que regerá os termos e condições da relação entre o Fundo e a GTIS **(a)** apenas como Consultor Especializado, durante a Fase de Transição e **(b)** como Gestor e Consultor Especializado do Fundo após a Fase de Transição;
"Cota"	Significa uma cota emitida pelo Fundo;
"Cotista"	Significa um detentor de Cotas;
"Custodiante"	Tem o significado atribuído no **Artigo 4** deste Regulamento;
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil"	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou outro dia em que a B3 ou bancos comerciais sejam

	solicitados ou autorizados a não funcionar em São Paulo, Estado de São Paulo;
"Diretrizes Anbima"	Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código Anbima;
"Encargos do Fundo"	Tem o significado atribuído no **Artigo 56** deste Regulamento;
"Escriturador"	Tem o significado atribuído no **Artigo 5** deste Regulamento;
"Evento(s)"	Tem o significado atribuído no **Artigo 41**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento;
"Fase de Transição	Significa o período desde o início do prazo de duração do Fundo até a data em que a GTIS obtiver o Registro de Gestor;
"FII"	Significa Fundos de Investimento Imobiliário;
"Fundo"	Significa o GTIS Brazil Properties Fundo de Investimento Imobiliário;
"Fundos Paralelos"	Significa outros fundos de investimento geridos pela GTIS;
"Gestor"	Significa o gestor da carteira do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. Após a Fase de Transição, a GTIS atuará como Gestor do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;
"GTIS"	Significa **GTIS Partners Brasil Consultoria e Gestão de Recursos Ltda.** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 35.594.268/0001-83, que atuará como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, observadas as disposições aplicáveis à Fase de Transição, conforme prevista no **Artigo 3** deste Regulamento. Sempre que

	mencionado neste Regulamento, "GTIS" será tido **(a)** apenas como Consultor Especializado do Fundo durante a Fase de Transição, ou **(b)** como Gestor e Consultor Especializado do Fundo após a Fase de Transição, quando a GTIS assumirá as atribuições enumeradas no **Artigo 10** deste Regulamento no tocante à gestão de Ativos Financeiros e de Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis;
"Imóveis"	Tem o significado atribuído no **item a)** do **Artigo 22** deste Regulamento;
"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a distribuição pública de valores mobiliários nos mercados primário e secundário;
"Instrução CVM 472"	Significa a Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs;
"Instrução CVM 476"	Significa a Instrução nº 476, emitida pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ao longo do tempo, que dispões acerca da realização de ofertas públicas de valores mobiliários distribuídos com esforços restritos de colocação;
"Instrução CVM 558".	Significa a Instrução nº 558, emitida pela CVM em 26 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos, que regulamenta a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários;
"Investimento Conjunto"	Significa a composição dos recursos investidos pelo Fundo em Ativos Imobiliários, que também são aplicados por outros investidores, inclusive outros fundos de investimento, administrados ou não pela GTIS, no Brasil ou no exterior, em

	conformidade com o disposto no **Artigo 76** deste Regulamento;
"IPCA"	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível;
"IRRF"	Significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza retido na fonte;
"Justa Causa"	Para fins deste Regulamento, significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações **(a)** pela GTIS: (i) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância; ou (ii) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; ou (iii) após a Fase de Transição, suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM; ou **(b)** pela GTIS ou por seus sócios e diretores: (i) prática de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (ii) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, (iii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados

	financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irrecorrível contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM. Fica estabelecido que a Justa Causa não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. A GTIS não poderá ser destituída por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previstos em Legislação Aplicável. Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso a GTIS venha a ser destituída sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pela GTIS durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecorrível determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), a GTIS fará jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo sua parcela devida da Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
"Legislação Aplicável"	Significa a Constituição Federal do Brasil de 1988 e todos os tratados, estatutos, leis, decretos, resoluções, portarias, normas e regulamentações aplicáveis, nas esferas municipais, estaduais ou federais, bem como as orientações e decisões proferidas pelos tribunais, incluindo os tribunais estaduais, federais, de justiça, trabalhistas, militares e eleitorais, bem como os tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, em cada caso conforme em vigor de tempos em tempos;

"Lei n.º 8.668/93"	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe acerca da constituição e do regime tributário dos FIIs;
"Novas Cotas"	Tem o significado atribuído no **Artigo 32** deste Regulamento;
"Oferta"	Significa a Primeira Oferta ou qualquer Oferta Subsequente;
"Ofertas Subsequentes"	Tem o significado atribuído no **Artigo 32** deste Regulamento;
"Parte"	Significa qualquer parte, requerente ou requerida, num procedimento de arbitragem, nos termos do **Capítulo XVII** deste Regulamento;
"Parte Indenizável"	Significa a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado s ou qualquer Parte Relacionada a esses, ou seu representante ou procurador quando atuar em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa nomeada pela Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado para atuar em nome do Fundo quando qualquer uma dessas pessoas tiver sofrido danos e perdas decorrentes umas das outras e tiver, portanto, direito à indenização, nos termos deste Regulamento;
"Parte Relacionada"	Significa qualquer **(a)** empresa controlada; **(b)** acionista; **(c)** diretor; **(d)** sociedade cujo diretor também seja diretor da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor, exceto quando o cargo de tal diretor seja exercido em comitê ou comissão estabelecidos de acordo com os estatutos sociais, regulamentos ou contratos sociais, desde que tal diretor ocupe um cargo executivo; ou **(e)** parentes de até segundo grau das pessoas listadas nos itens (a) a (c). Na hipótese do item (d), a CVM deverá ser consultada previamente;
"Período de Apuração"	Tem o significado atribuído no **Parágrafo 2** do **Artigo 41** deste Regulamento;

"Política de Investimento"	Tem o significado atribuído no **Artigo 21** deste Regulamento;
"Preço de Emissão"	Significa o preço devido pelos investidores do Fundo pela subscrição de Cotas, que deverá ser estabelecido **(a)** no ato único da Administradora que aprovar a emissão das Cotas e sua distribuição aos investidores, dentro do Capital Autorizado, ou **(b)** na ata da Assembleia Geral que aprovar a emissão de Novas Cotas e a Oferta Subsequente, caso o Capital Autorizado tenha sido ultrapassado;
"Primeira Emissão"	Tem o significado atribuído no **Artigo 31** deste Regulamento;
"Primeira Oferta"	Tem o significado atribuído no **Artigo 31** deste Regulamento;
"Registro de Gestor"	Significa o registro da GTIS na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Instrução CVM 558, e sua adesão ao Código Anbima;
"Regras"	Tem o significado atribuído no **Artigo 79** deste Regulamento;
"Regulamento"	Significa este Regulamento que rege o Fundo;
"Representante dos Cotistas"	Significa o representante dos Cotistas a que se refere o artigo 25 da Instrução CVM 472, que poderá ser eleito na Assembleia Geral seguindo as disposições deste Regulamento e da regulamentação em vigor;
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído no **Artigo 39** deste Regulamento;
"Taxa de Distribuição Primária"	Significa uma taxa a ser potencialmente cobrada sobre as Cotas objeto de uma Oferta, que será paga pelos investidores interessados em adquirir tais Cotas, a ser determinada a cada emissão de Cotas, para cobrir os custos de distribuição, entre

	outros, **(a)** a taxa de distribuição, **(b)** a comissão de distribuição, **(c)** os honorários advocatícios de contratações para fins da estruturação de tal Oferta, **(d)** taxas de registro na CVM, **(e)** taxas de registro e distribuição na B3, **(f)** custos com produção e divulgação de anúncios oficiais e materiais de marketing, conforme aplicáveis, **(g)** custos com cartório ou correspondência, conforme aplicáveis, e **(h)** outros custos com *roadshow* ou custos relacionados com as Ofertas;
"Taxa de Performance"	Tem o significado atribuído no **Artigo 41** deste Regulamento;
"Taxa de Performance Complementar"	Tem o significado atribuído no **Artigo 41**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento;
"Taxa Interna de Retorno"	Significa a taxa de desconto por ano expressa como um percentual anual, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e utilizando a composição mensal acumulada, à qual o valor presente líquido de mercado das Cotas menos o valor presente líquido do Preço de Emissão pago por Cota no ato da subscrição é igual a zero. Para efeitos do cálculo da Taxa Interna de Retorno mensal nos presentes termos **(a)** todas as contribuições pelos e distribuições aos Cotistas no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme aplicável, no 1º (primeiro) dia desse mês fiscal; e **(b)** todas as contribuições e distribuições aos Cotistas após o 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia do mês fiscal imediatamente seguinte;
"Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento"	Significa o termo de adesão por meio do qual o investidor deve declarar que conheceu e compreendeu os termos e disposições deste Regulamento, em especial os relacionados com a política de investimento e os fatores de risco;
"Valor Inicial"	Tem o significado atribuído no **Artigo 41**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento.

APÊNDICE II

AO REGULAMENTO DO

GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Suplemento à Primeira Emissão de Cotas

Montante Total da Oferta	Montante total da Oferta será definido a partir da definição do Preço por Cota, mediante Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas da Oferta	O montante de Cotas no âmbito da Oferta (sem considerar o Lote Adicional) será definido, pelo Fundo e pelo Coordenador Líder, até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta.
Preço por Cota	No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição por Cota, será fixado após a realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junta a investidores institucionais, nos termos da regulamentação aplicável, durante o Procedimento de Bookbuilding. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida que o preço de mercado das Cota a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os não institucionais, nos termos a serem definidos na Oferta, não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.
Faixa Indicativa	A Faixa Indicativa do Preço por Cota será definida, pelo Fundo e pelo Coordenador Líder, até a divulgação do aviso ao mercado da Ofertar.
Procedimento de Bookbuilding	Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com investidores institucionais pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), no Brasil, e pelo agente de colocação internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, § 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

	Poderá ser aceita a participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a $^1/_3$ (um terço) das Cotas da Oferta, excluindo-se o Lote Adicional (conforme abaixo definido), não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Cotas junto a investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. Os pedidos de reserva feitos por investidores não institucionais no período de reserva para pessoas vinculadas, conforme procedimentos a serem estabelecidos entre a Administradora e Coordenador Líder, não serão cancelados. A participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Cota e o investimento nas Cotas por investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das cotas de emissão do Fundo no mercado secundário.
Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos termos a serem estabelecidos entre a Administradora e Coordenador Líder, a critério do Fundo, por meio da GTIS, da Administradora e do Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.

Valor Mínimo	É o valor mínimo para investimento pelos investidores da Oferta não institucional a depender de sua natureza e alocação, a ser acordado entre Fundo, GTIS e Coordenador Líder no contexto da Oferta.
Forma de Distribuição	Distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do período de reserva, significa **(a)** o período que se inicia na data da divulgação do anúncio de início da Oferta e se encerra na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do anúncio de início; ou **(b)** até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da assembleia de conflito de interesses, nos termos a serem definidos entre a Administradora e o Coordenador Líder nos documentos da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do comissionamento e dos demais custos da Oferta), serão destinados, sem ordem de prioridade, para **(a)** a aquisição, diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades proprietárias, de frações ideais de ativos alvos a serem determinados no prospecto preliminar e definitivo de distribuição das cotas da Oferta; e **(b)** aquisição de outros ativos imobiliários ou ativos financeiros que venham a ser selecionados pela GTIS.
Coordenador Líder	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª (SEGUNDA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

Pelo presente *"Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII"* ("Instrumento de Alteração"):

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10 ("Fundo");

CONSIDERANDO QUE o Fundo, desde a sua constituição, não foi operacionalizado e encontra-se inativo, ficando entendido, a esse respeito, que o Fundo não possui quaisquer cotistas nesta data;

RESOLVE a Administradora:

(i) alterar a denominação do Fundo para **"GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII";**

(ii) no contexto da primeira oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo aprovada pelo "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Odachi – Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Cotas" e "Oferta", respectivamente):

(a) aprovar a contratação do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob n° 90.400.888/0001-42 ("Santander")**,** na qualidade de coordenador da Oferta, nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado entre o Fundo e os Coordenadores (abaixo qualificados), entre outros, conforme o caso;

(b) aprovar a contratação do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI"), na qualidade de coordenador da Oferta, nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado entre o Fundo e os Coordenadores (abaixo qualificados), entre outros, conforme o caso;

(c) aprovar a contratação do **BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safra" e, em conjunto com o Santander, eo Bradesco BBI, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), na qualidade de coordenadores da Oferta, nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado entre o Fundo e os Coordenadores, entre outros, conforme o caso;

(d) retificar o Suplemento da Oferta, na forma do **Anexo I** deste Instrumento de Alteração;

(e) aprovar que simultaneamente à Oferta sejam realizados esforços de colocação das Cotas no exterior (1) nos Estados Unidos da América ("EUA"), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos EUA ("SEC"), em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos EUA sobre títulos e valores mobiliários; e (2) nos demais países, que não os EUA e a República Federativa do Brasil ("Brasil"), para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores pertencentes às alíneas (1) e (2) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), em ambos os casos (1) e (2) acima, em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos EUA sobre títulos e valores, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e/ou pela Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e da Resolução da CVM n° 13, de 18 de novembro de 2020 , conforme alterada e conforme aplicável, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Cotas em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC;

(f) aprovar a contratação do **BOFA SECURITIES INC.**, do **SANTANDER INVESTMENT SECURITIES INC.,** do **BRADESCO SECURITIES, INC.** e do **SAFRA SECURITIES LLC** (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional") para conduzir os esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, nos termos do contrato de colocação de Cotas a ser celebrado, entre o Fundo e os Agentes de Colocação Internacional, entre outros, conforme o caso;

(iii) alterar a pessoa jurídica que prestará os serviços de **(a)** gestão de carteira uma vez que tenha obtido o registro de gestor de recursos perante a CVM e tenha aderido ao *"Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros"* da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Código ANBIMA" e "Gestor", respectivamente), vigente desde 20 de julho de 2020; e **(b)** consultoria imobiliária especializada ("Consultor

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Especializado"), na forma do art. 31, II da Instrução CVM 472, que passarão a ser prestados pela **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18 ("GTIS"). Enquanto a GTIS não tiver obtido o registro de gestor de recursos perante a CVM e não tiver aderido ao Código ANBIMA, a Administradora realizará a gestão da carteira do Fundo, enquanto a GTIS atuará durante tal período apenas como Consultor Especializado, na forma descrita no regulamento do Fundo ("Regulamento"); e

(iv) reformar e consolidar o Regulamento, passando este a vigorar na forma constante do **Anexo II** deste Instrumento de Alteração.

Sendo assim, a Administradora assina o presente instrumento digilamente.

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

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

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª (SEGUNDA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

ANEXO I
SUPLEMENTO DA OFERTA

Termos capitalizados que não estejam expressamente definidos neste Suplemento, terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento do Fundo.

Montante Total da Oferta	Montante total da Oferta será definido a partir da definição do Preço por Cota, mediante Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas da Oferta:	O montante de Cotas no âmbito da Oferta (sem considerar o Lote Adicional) será definido, pelo Fundo e pelo Coordenador Líder, até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, sendo que este Regulamento deverá ser atualizado, por meio de ato do Administrador, para constar o número exato de Cotas emitidas na Primeira Emissão.
Preço por Cota:	No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição por Cota, será fixado após a realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junta a investidores institucionais, nos termos da regulamentação aplicável, durante o Procedimento de Bookbuilding. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida que o preço de mercado das Cota a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os investidores não institucionais, nos termos a serem definidos na Oferta, não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.
Faixa Indicativa:	A Faixa Indicativa do Preço por Cota será definida, pelo Fundo e pelos Coordenadores, até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta.
Procedimento de *Bookbuilding*:	Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com investidores institucionais pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), no Brasil, e pelos agentes de colocação internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

	Poderá ser aceita a participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas da Oferta, excluindo-se o Lote Adicional (conforme abaixo definido), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores (conforme abaixo definido), de Cotas junto a investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. Os pedidos de reserva feitos por investidores não institucionais no período de reserva para pessoas vinculadas, conforme procedimentos a serem estabelecidos entre a Administradora e Coordenador Líder, não serão cancelados. A participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Cota e o investimento nas Cotas por investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das cotas de emissão do Fundo no mercado secundário.
Lote Adicional:	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos termos a serem estabelecidos entre a Administradora e os Coordenadores, a critério do Fundo, por meio da GTIS, da Administradora e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação dos Coordenadores.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.
Valor Mínimo:	É o valor mínimo para investimento pelos investidores a depender de sua natureza e alocação, a ser acordado entre Fundo, GTIS e os Coordenadores no contexto da Oferta.
Forma de Distribuição:	Distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Período de Subscrição	Sem prejuízo do período de reserva, significa (i) 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.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da assembleia de conflito de interesses, nos termos a serem definidos entre a Administradora e os Coordenadores nos documentos da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do comissionamento e dos demais custos da Oferta), serão destinados conforme acordado nos documentos da Oferta.
Coordenador Líder:	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21.
Coordenadores	**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob n° 90.400.888/0001-42; **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93; e **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª (SEGUNDA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

ANEXO II

REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(*o Anexo II segue nas páginas seguintes*)

(*restante desta página intencionalmente deixada em branco*)

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

REGULAMENTO DO

GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 36.200.677/0001-10

Datado de 10 de dezembro de 2020.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

ÍNDICE

Capítulo I **O Fundo** 3

Capítulo II **Administração e Prestação de Serviços** 3

Capítulo III **Objetivo e Política de Investimento** 10

Capítulo IV **Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas** 13

Capítulo V **Negociação e Transferência** 14

Capítulo VI **Remuneração** 15

Capítulo VII **Assembleia Geral** 18

Capítulo VIII **Conselho de Supervisão** 21

Capítulo IX **Encargos do Fundo** 24

Capítulo X **Política de Divulgação** 25

Capítulo XI **Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados** 25

Capítulo XII **Tributação** 26

Capítulo XIII **Liquidação** 27

Capítulo XIV **Investimentos Conjuntos** 28

Capítulo XV **Correspondência Eletrônica** 29

Capítulo XVI **Exercício Social** 29

Capítulo XVII **Litígios** 29

APÊNDICE I AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 31

APÊNDICE I AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 40

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

REGULAMENTO DO
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Capítulo I O Fundo

Artigo 1 **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), é regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial **(a)** os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; **(b)** a Instrução CVM 472; **(c)** a Lei nº 8.668/93; e **(d)** o Código Anbima.

Parágrafo 1 Os termos e expressões utilizados neste Regulamento iniciados em maiúscula, no singular ou no plural, têm os significados que lhes são especificamente atribuídos no **APÊNDICE I** a este Regulamento, que é parte integrante e inseparável do mesmo.

Parágrafo 2 Observadas as limitações ora estabelecidas, a carteira do Fundo é gerida ativamente e, devido a sua estratégia de investimento, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa – subcategoria Logística de acordo com as regras da Anbima, nos termos do Código Anbima, das Regras e Procedimentos do Código Anbima de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII.

Parágrafo 3 A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 4 Não obstante o disposto no **Parágrafo 3** acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo, os Cotistas, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 5 O Fundo é destinado a investidores em geral.

Parágrafo 6 O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Capítulo II Administração e Prestação de Serviços

Artigo 2 A administração fiduciária do Fundo será exercida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"). A Administradora fará jus à Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo.

Artigo 3 No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18 ("GTIS") como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, que será a entidade responsável por orientar a Administradora na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, sem a participação e/ou interferência de qualquer conselho consultivo, comitê de investimento, comitê técnico ou outro comitê, exceto nos casos em que a aprovação da Assembleia Geral possa ser necessária ou sempre que for necessário o parecer do Conselho de Supervisão, conforme previsto neste Regulamento.

Parágrafo 1 Durante a Fase de Transição, a GTIS atuará exclusivamente como Consultor

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Especializado do Fundo. Após a Fase de Transição, quando a GTIS tiver obtido o Registro de Gestor, a GTIS também prestará serviços na qualidade de Gestor do Fundo, o que significa que a GTIS será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis do Fundo, adicionalmente às suas atribuições como Consultor Especializado, tal como previsto no **Artigo 10**. Em ambos os casos, a GTIS receberá parte da Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo, bem como a Taxa de Performance, tudo de acordo com o Contrato de Gestão e Consultoria e com este Regulamento.

Parágrafo 2 A alteração do papel da GTIS nos termos acima referidos será implementada automaticamente pela Administradora tão logo a CVM e a Anbima concedam o Registro de Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral. Não obstante o acima disposto, quando tal evento ocorrer, a Administradora informará esse fato aos Cotistas por meio da publicação de um fato relevante.

Artigo 4 Os serviços de custódia e tesouraria relacionados aos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pela Administradora ("Custodiante"). Não obstante, a Administradora poderá, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Custodiante do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Custodiante ao longo do tempo, desde que o custodiante substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Custodiante deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

Artigo 5 Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados pela Administradora ("Escriturador"). Não obstante, a Administradora pode, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Escriturador do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Escriturador ao longo do tempo, desde que o escriturador substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Escriturador deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

Artigo 6 O Fundo conta com serviços independentes de auditoria prestados por uma sociedade de auditoria independente de primeira linha devidamente autorizada pela CVM a desempenhar tal atividade dentro do mercado de valores mobiliários, indicada de comum acordo pela Administradora e pela GTIS ("Auditor Independente").

Artigo 7 O Fundo poderá contratar um formador de mercado para suas Cotas, por orientação da GTIS à Administradora, sem a necessidade de se realizar uma Assembleia Geral, desde que este não seja parte relacionada à Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, nos termos do artigo 31-A, §§ 1º e 2º, da Instrução CVM 472.

Deveres da Administradora

Artigo 8 A Administradora detém poderes amplos e gerais para administrar o Fundo e poderá, sem prejuízo das suas demais obrigações nos termos da Legislação Aplicável, incluindo, sem limitação, aquelas dispostas no artigo 32 da Instrução CVM 472, e nos termos deste Regulamento:

a) conforme orientação da GTIS, proceder à venda de Imóveis do Fundo ou à aquisição de Imóveis Alvo (e, somente durante a Fase de Transição, também em relação aos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários previstos no **Artigo 10**) existentes ou que possam vir a integrar os Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de Conflito de Interesses;

b) proceder ao registro, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis do Fundo e dos demais Ativos do Fundo, conforme o caso, que estes e aqueles (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis segregados relacionados às operações e aos Ativos do Fundo; e (v) os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 32 da Instrução CVM 472;

d) celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela GTIS e diligenciando para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos do Fundo e às atividades do Fundo;

e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que devem ser arcadas pelo Fundo ou por meio da Taxa de Distribuição Primária, de acordo com este Regulamento;

g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável;

h) no caso de ser informado sobre a instauração de processo administrativo pela CVM, manter a documentação referida no **item c)** deste **Artigo 8** até o término do referido processo;

i) divulgar informações a autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo com e dentro dos prazos previstos neste Regulamento e na Legislação Aplicável, incluindo as obrigações de divulgação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472;

j) manter a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo atualizada junto à CVM;

k) cumprir as disposições deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade;

m) abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo;

n) sob a orientação da GTIS, representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele, bem como realizar acordos no âmbito de qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo;

o) conforme instruções da GTIS, solicitar admissão à negociação das Cotas emitidas pelo Fundo em mercado organizado;

p) conforme orientação da GTIS, deliberar a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado ou o desdobramento e/ou grupamento das Cotas; e

q) exercer suas atividades de boa-fé e com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e para com os Cotistas, de acordo com a Legislação Aplicável.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Parágrafo 1 Observadas as responsabilidades atribuídas à GTIS nos termos deste Regulamento, a Administradora tem poderes para representar o Fundo, em juízo e fora dele, e para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração a fim de atingir seus objetivos, incluindo a outorga de procurações, podendo praticar todos os atos necessários à administração do Fundo com estrita observância aos limites deste Regulamento e da Legislação Aplicável.

Parágrafo 2 Na data deste Regulamento, a Administradora declara que tem total autonomia e independência no desempenho das suas funções e não se encontra em uma posição que possa resultar em Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. A Administradora informará os Cotistas acerca de qualquer evento que possa colocá-lo em situação da qual possa surgir um Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Deveres do Gestor e Consultor Especializado

Artigo 9 Não obstante os deveres e obrigações impostos à Administradora nos termos do presente Regulamento e da Legislação Aplicável, bem como as disposições do Contrato de Gestão e Consultoria, as seguintes funções serão exercidas pela GTIS:

a) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento;

b) monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Imobiliários ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo a realização de benfeitorias aos Imóveis do Fundo e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Imóveis do Fundo;

c) instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Imóveis Alvo para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;

d) orientar e instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Imóveis 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;

e) monitorar o desempenho do Fundo;

f) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Ativos Imobiliários;

g) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, 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 e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

h) discutir propostas de locação de Imóveis do Fundo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis do Fundo;

i) reportar à Administradora, nos termos da Legislação Aplicável, ao Conselho de Supervisão e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

j) sugerir alterações a este Regulamento à Administradora;

k) dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;

l) deliberar sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e

m) instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

Páragrafo Único A GTIS deverá agir a todo tempo no melhor interesse do Fundo, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme o caso.

Artigo 10 Não obstante as disposições anteriores, durante a Fase de Transição, a GTIS será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: **(a)** Ativos Financeiros e **(b)** Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. Após a Fase de Transição, na qualidade de Gestor plenamente autorizado, a GTIS irá gerir diretamente: **(a)** os Ativos Financeiros e **(b)** os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

Parágrafo Único Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM 472, durante e após a Fase de Transição, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pela Administradora, sob orientação da GTIS, conforme disposto no **item c)** do **Artigo 9** acima.

Parâmetros de Atuação da Administradora, do Gestor e do Consultor Especializado

Artigo 11 É vedado à Administradora e à GTIS, conforme aplicável, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos e Ativos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;

b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimos;

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

e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;

g) vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) ressalvada a hipótese de aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

j) constituir ônus reais sobre os Imóveis do Fundo;

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos 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;

m) 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

n) praticar qualquer ato de liberalidade, conforme previsto na Instrução CVM 472.

Parágrafo Único A proibição prevista no item j) acima não impede que o Fundo adquira Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

Artigo 12 A Administradora e a GTIS não serão solidariamente responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas ou por qualquer patrimônio líquido negativo do Fundo, mas serão responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas dentro de suas respectivas competências quando ocorrerem por culpa, dolo, fraude ou violação a qualquer lei ou regulamentação expedida pela CVM e aplicável ao Fundo ou a este Regulamento. Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pela Administradora, pela GTIS ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarci-las de quaisquer dessas demandas, desde que **(a)** tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Imóveis do Fundo; e **(b)** as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de: (i) dolo, culpa ou fraude da Parte Indenizável; (ii) violação substancial de regulamentação da CVM ou deste Regulamento, ou de qualquer outra regulamentação ou lei à qual a Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado estejam sujeitos; ou (iii) qualquer evento definido como Justa Causa, em todos os casos dos itens (a) e (b) acima, de acordo com uma decisão de primeira instância. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

Artigo 13 A Administradora e a GTIS estão obrigados a cumprir, na medida de suas respectivas atribuições, o disposto na Instrução CVM 617, de 5 de dezembro de 2019, e na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alteradas, com o objetivo de prevenir e combater atividades relacionadas a crimes de "lavagem de dinheiro", ou a ocultação de bens, direitos e valores identificados por tais normativos, e, na medida de suas respectivas obrigações, não realizar, oferecer, prometer, autorizar, dar, aceitar ou receber direta ou indiretamente subornos ou quaisquer outros pagamentos similares que possam violar quaisquer disposições de qualquer lei ou regulamentação aplicável no Brasil ou em outras jurisdições relativas a pagamentos de subornos, em particular a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e o *United States Foreign Corrupt Practices Act*. Para os fins deste Regulamento, suborno ou corrupção são entendidos como qualquer vantagem, financeira ou não, oferecida, prometida, autorizada, implementada ou direta ou indiretamente recebida ou dada a outra pessoa, independentemente do exercício de serviço

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

público, com a finalidade de se obter qualquer tipo de vantagem ilícita ou não consistente com a atividade desenvolvida.

Artigo 14 Não obstante o disposto neste Regulamento, a Administradora e a GTIS deverão também observar os termos e condições estabelecidos no Contrato de Gestão e Consultoria.

Parágrafo Único Caso qualquer cláusula do Contrato de Gestão e Consultoria seja considerada ilegal, nula, ineficaz ou inválida, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável, as disposições afetadas serão substituídas por outras que, na medida do possível, prevejam efeitos semelhantes, ao passo que caso qualquer das disposições nele previstas seja incompatível com as disposições deste Regulamento, estas últimas deverão prevalecer.

Substituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado

Artigo 15 A Administradora poderá ser substituída nos seguintes cenários:

a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;

b) renúncia; ou

c) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual o administrador fiduciário substituto deverá ser eleito ou o Fundo deverá ser liquidado.

Parágrafo 1 Em qualquer hipótese de substituição, a Administradora enviará à Administradora fiduciário substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo.

Artigo 16 Em caso de renúncia, a Administradora estará obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a qual será realizada no prazo máximo de quinze (15) dias. Um Cotista detentor ou um grupo de Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas poderá convocar a referida Assembleia Geral, caso a Administradora não o faça no prazo de 10 (dez) dias após a renúncia.

Parágrafo 1 No caso de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida renúncia, a Assembleia Geral a que se refere o *caput* deste **Artigo 16 (a)** não nomear um substituto para a Administradora, conforme o caso, ou **(b)** não tiver quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 46** deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora convocará outra Assembleia Geral que deverá ocorrer num prazo máximo de 30 (trinta) dias para decidir sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo.

Artigo 17 Em caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá **(a)** convocar a Assembleia Geral para eleger um administrador fiduciário substituto para o Fundo e **(b)** nomear um administrador fiduciário temporário até a eleição da nova administração fiduciária pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1 Caso a Administradora seja liquidada extrajudicialmente, o Banco Central do Brasil convocará a assembleia mencionada no *caput* deste **Artigo 17** no prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação no Diário Oficial da União da decretação de liquidação extrajudicial.

Parágrafo 2 Caso a Administradora tenha tido sua liquidação extrajudicial decretada, nos termos do **Parágrafo 1** acima, e se a Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a nomeação do administrador fiduciário substituto **(a)** não nomeá-lo no prazo de 30 (trinta) dias após a

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

publicação da decretação de liquidação extrajudicial da Administradora no Diário Oficial da União, ou **(b)** não reunir quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 46** deste Regulamento, para deliberar a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, o Banco Central do Brasil nomeará um novo administrador fiduciário para o Fundo.

Parágrafo 3 Em caso de renúncia da Administradora ou se for iniciado um processo de liquidação judicial ou extrajudicial contra a Administradora, as despesas relacionadas à transferência dos Ativos do Fundo para o seu substituto serão arcadas pela Administradora.

Artigo 18 Na hipótese de renúncia ou destituição, a Administradora continuará a receber, até sua efetiva substituição, sua parte da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis,* até a data em que deixar de exercer suas funções. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, quando este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

Artigo 19 A GTIS poderá ser substituída nos seguintes cenários:

a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;

b) decretação de falência da GTIS ou deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial contra si; ou

c) rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo ou pela GTIS, conforme previsto no **Artigo 20** e no **Artigo 21** abaixo e no Contrato de Gestão e Consultoria.

Artigo 20 Em caso de rescisão unilateral do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo, a GTIS deverá ser previamente notificada pelo Fundo, representado pela Administradora.

Parágrafo 1 Rescisão com Justa Causa. Caso a rescisão se dê por Justa Causa, esta será imediata e a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

Parágrafo 2 Rescisão sem Justa Causa. Caso a rescisão se dê sem Justa Causa, a notificação referida no *caput* deste **Artigo 20** deverá ser enviada à GTIS com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que, nesse caso, a GTIS receberá a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** até sua substituição efetiva, bem como uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar a referida notificação prévia, a qual será incorporada à Taxa de Administração para todos os fins.

Artigo 21 A GTIS poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e Consultoria mediante o envio de uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Administradora, hipótese em que a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

Capítulo III Objetivo e Política de Investimento

Artigo 22 O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

empreendimentos imobiliários do segmento logístico, construídos para fins de geração de renda ("Imóveis Alvo"), com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos deste Regulamento (a "Política de Investimento").

Artigo 23 O Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos seguintes ativos imobiliários (cada um desses, um "Ativo Imobiliário"):

a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e

b) indiretamente nos Imóveis Alvo , observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de (i) quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo e (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento e que visem ao investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Parágrafo 1 De acordo com o artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, as aquisições de Imóveis Alvo a serem feitas pelo Fundo deverão ser fundamentadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por entidade com experiência comprovada na avaliação de Imóveis Alvo comparáveis no Brasil, que tenha sido previamente credenciada pela Administradora e que não controle, não seja controlada por, coligada ou pertencente a qualquer empresa do grupo econômico da Administradora ou da GTIS, devendo tal laudo de avaliação ser apresentado até a data de aquisição de qualquer Imóvel Alvo, conforme seja o caso.

Parágrafo 2 Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data de aquisição de um determinado Imóvel Alvo, será concedido um prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição definitiva do Imóvel Alvo para apresentação do laudo, ou outro prazo conforme acordado entre Administradora e GTIS.

Parágrafo 3 Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs;

b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC;

c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

d) LH (letras hipotecárias);

e) LCI (letras de crédito imobiliário);

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e

g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

Artigo 24 O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis do Fundo de que é titular ao longo do tempo, a fim de maximizar os retornos de sua exploração comercial ou eventual comercialização, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS.

Artigo 25 Os Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo serão adquiridos pela Administradora em base fiduciária, em nome e para benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendado pela GTIS, gerenciar, negociar e alienar tais ativos ou direitos, e exercer todos os direitos inerentes aos mesmos, com a finalidade única de atingir o objetivo do Fundo, em função da Política de Investimento.

Parágrafo Único No instrumento de aquisição de Imóveis Alvo, deverão ser indicadas as restrições decorrentes da propriedade fiduciária da Administradora. Tal documento deverá também prever que os Imóveis do Fundo não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

Artigo 26 Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá, excepcionalmente, para efeitos de gestão de caixa e liquidez, investir nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável (cada um deles, um "Ativo Financeiro"):

a) Títulos públicos federais;

b) Títulos emitidos pelo Tesouro Nacional;

c) Certificados de Depósito Bancário - CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco mínima correspondente a AA-;

d) Cotas de fundos de investimento referenciados à Taxa DI (taxa de depósitos interbancários); e

e) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1 Para pagar as despesas e Encargos do Fundo previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parte dos Ativos do Fundo investido permanentemente em Ativos Financeiros.

Parágrafo 2 A avaliação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será fornecida pelo Custodiante, que é responsável pelo cálculo dos valores desses ativos com base nos seus critérios, metodologia e fontes de informação. Os critérios de precificação dos títulos e valores mobiliários devem reproduzir as disposições do Manual de Precificação do Custodiante, em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, e outras regras aplicáveis.

Artigo 27 O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela Legislação Aplicável, desde que sejam cumpridas as diretrizes e restrições estabelecidas na Política de Investimento e na Legislação Aplicável, incluindo a capacidade do Fundo de ceder a terceiros, no todo ou em parte, o fluxo futuro de recebíveis de aluguéis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo no contexto de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, observada a regulamentação relativa à distribuição de rendimento e resultados.

Artigo 28 O Fundo não poderá executar operações de day trade, assim entendidas como as que se iniciam e encerram no mesmo dia, independentemente de o Fundo ter participação ou posição anterior do

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

mesmo ativo.

Artigo 29 Os valores mobiliários da carteira do Fundo devem ser registrados, mantidos em custódia ou em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ou em sistema de liquidação financeira administrado por entidade autorizada a prestar esse serviço pela CVM ou pelo Banco Central do Brasil, com exceção de aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento.

Artigo 30 As aplicações feitas no Fundo não são garantidas pela Administradora, pela GTIS, pelo Custodiante, por qualquer instituição envolvida na distribuição das Cotas, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Capítulo IV Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas

Artigo 31 O patrimônio líquido do Fundo será dividido em Cotas de uma única classe, todas nominativas e mantidas em forma escritural em nome do titular, concedendo a todos os Cotistas idênticos direitos de propriedade, políticos e econômicos.

Artigo 32 As Cotas iniciais do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública que será **(a)** dirigida a investidores em geral, **(b)** coordenada por sociedade(s) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelo Fundo, sob regime de melhores esforços de colocação, na forma e de acordo com os prazos (i) no Brasil, estabelecidos pela Instrução CVM 400 e (ii) no exterior, estabelecidos pela Regra 144A da Comissão de Valores Mobiliários dos Estados Unidos (*U.S. Securities and Exchange Commission*) e pelo Regulamento S da Lei de Valores Mobiliários dos Estados Unidos (*U.S. Securities Act*) de 1933, e **(c)** integralizada unicamente em dinheiro ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta", respectivamente).

Parágrafo 1 A Primeira Emissão será realizada nos termos do Suplemento anexo ao presente sob a forma de **APÊNDICE I** a este Regulamento, e contará com um processo sistemático de geração, coleta e registro da demanda dos investidores por Cotas (procedimento de *bookbuilding*), a ser conduzido pelos distribuidores das Cotas da Primeira Emissão.

Artigo 33 Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes ("Novas Cotas" e "Ofertas Subsequentes", respectivamente), sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que dentro do Capital Autorizado.

Parágrafo 1 No caso da emissão de Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o Preço de Emissão das Novas Cotas objeto da respectiva Oferta Subsequente será fixado pela GTIS, de acordo com um dos seguintes critérios **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das Novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis do Fundo dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente. Nos demais casos, o Preço de Emissão das Novas Cotas deverá ser fixado pela

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Assembleia Geral, com a devida consideração à recomendação da GTIS.

Parágrafo 2 Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de Novas Cotas na proporção das Cotas do Fundo de que forem titulares, conforme data-base a ser definida pela Administradora no ato único que aprovar a emissão das Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado ou conforme decidido pela Assembleia Geral que deliberar pela emissão das Novas Cotas, conforme o caso. A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em Ofertas Subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir **(a)** da data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, **(b)** de cinco (5) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, ou **(c)** da data de divulgação do comunicado de início da distribuição das Novas Cotas, se a distribuição estiver isenta de registro nos termos da Instrução CVM 476.

Parágrafo 3 Os Cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros ou negociá-los no mercado secundário administrado pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 4 As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo.

Artigo 34 Em caso de emissão de Novas Cotas acima do limite do Capital Autorizado, a emissão e o valor das Novas Cotas serão definidos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1 A colocação das Novas Cotas como parte de uma Oferta Subsequente poderá ser objeto de distribuição pública, de acordo com a Instrução CVM 400 ou a Instrução CVM 476, no segmento de negociação da B3, com ou sem esforços de distribuição internacional.

Artigo 35 Ocorrendo a subscrição e a integralização de Cotas em qualquer Oferta, o Cotista preencherá formulário de pedido de reserva e/ou o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, certificando ter tomado conhecimento e concordado com **(a)** o conteúdo deste Regulamento; **(b)** os riscos associados ao investimento no Fundo; **(c)** a Política de Investimento; e **(d)** a possibilidade de perdas em relação ao seu investimento no Fundo.

Artigo 36 As Novas Cotas poderão ser integralizadas em dinheiro ou com Imóveis Alvo, conforme definido: **(a)** pela Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, em caso de emissão dentro do Capital Autorizado; ou **(b)** pelos Cotistas na respectiva Assembleia Geral que deliberar a emissão, conforme recomendação da GTIS, em caso de emissão fora do Capital Autorizado.

Parágrafo 1 Em qualquer dos casos acima, a integralização de Novas Cotas em Imóveis Alvo por meio de uma contribuição em ativos será baseada em relatório de avaliação de tais Imóveis Alvo: **(a)** elaborado por sociedade especializada que atenda aos requisitos estabelecidos na Legislação Aplicável; e **(b)** aprovado pela Assembleia Geral, na mesma data de formalização da subscrição ou de acordo com as regras e termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

Capítulo V Negociação e Transferência

Artigo 37 As Cotas serão negociadas no mercado secundário com a B3, dentro do ambiente da bolsa de valores.

Artigo 38 A negociação de frações de Cotas é proibida.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Artigo 39 Em caso de morte ou incapacidade de um Cotista, até ao momento da transferência das Cotas desse Cotista para seu sucessor legal, o representante do espólio ou o Cotista incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações para com a Administradora que eram de responsabilidade de tal Cotista, observada Legislação Aplicável.

Capítulo VI Remuneração

Taxa de Administração

Artigo 40 Pela administração do Fundo, a Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento) sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) deste **Artigo 40** ("Taxa de Administração"), sendo certo que durante o primeiro ano após a Data de Liquidação, a referida taxa deverá ser equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento).

Parágrafo 1 A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços.

Parágrafo 2 Não obstante o disposto no *caput* deste **Artigo 40**, o valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

Parágrafo 3 A Taxa de Administração incluirá pagamentos devidos à Administradora, à GTIS, ao Custodiante, sendo que os valores atribuídos à GTIS serão especificados no Contrato de Gestão e Consultoria, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

Parágrafo 4 Pelos serviços de escrituração das Cotas, o Escriturador fará jus a uma taxa de escrituração a seguir descrita, incidente sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a), valor este a ser adicionado à Taxa de Administração e cobrado seguindo as mesmas condições definidas no **Parágrafo 1** acima:

Valor-base	Taxa de Escrituração
Até R$ 1.500.000.000,00	0,10%
De R$ 1.500.000.000,00 A R$ 3.000.000.000,00	0,07%
Acima de R$ 3.000.000.000,00	0,05%

Parágrafo 5 O Escriturador concederá um período de carência de 1 (um) ano a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas para cobrança pelos serviços de escrituração das Cotas descritos neste parágrafo.

Artigo 41 A Administradora, na qualidade de representante do Fundo e por conta e ordem do Fundo, poderá determinar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a seus prestadores de serviços que tenham sido contratados pela Administradora incluindo, sem limitação, a GTIS, desde que a soma dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance e outras taxas

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Artigo 42 Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente a IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de emissão das Cotas ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1 Para efeitos de cálculo da Taxa de Performance: **(a)** a rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração (conforme definido abaixo), e não pelo método do passivo; **(b)** "rentabilidade" será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance; e **(c)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance, sempre de acordo com a seguinte fórmula:

Taxa de Performance = 20% x (Maior valor entre (Market Value – Benchmark Value) e 0)

Em que:

Benchmark = $(5.5\% + (IPCA_{end} / IPCA_{begin})^{(12/N)})-1$

$IPCA_{end}$ = IPCA no mês anterior ao término do Período de Apuração;

$IPCA_{begin}$ = IPCA no mês anterior ao início do Período de Apuração;

"N" = número de meses no Periodo de Apuração;

Market Value = significa o valor de mercado das Cotas calculado com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão); e

Benchmark Value = significa a rentabilidade acima do *Benchmark* no Período de Apuração calculado com base (a) no valor inicial das Cotas na Primeira Oferta, para o primeiro Período de Apuração; ou (b) no *Market Value* do Período de Apuração imediatamente anterior, para Períodos de Apuração subsequentes, considerando a somatória das contribuições, amortizações e/ou distribuições de rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o respectivo Período de Apuração.

Em qualquer situação, a Taxa de Performance será devida e paga em relação a Períodos de Apuração subsequentes somente em relação à rentabilidade do Fundo (a qual, para fins de esclarecimento, inclui a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas) calculada no respectivo Período de Apuração que for maior que o valor da cota base das Cotas no início de tal Período de Apuração.

Parágrafo 2 A Taxa de Performance será calculada, provisionada na apuração de resultado mensalmente e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Oferta, e assim sucessivamente ("Período de Apuração"). Quanto do aniversário do Período de Apuração, a GTIS deverá notificar a Administradora sobre o cálculo da Taxa de Performance, e esta terá um prazo máximo de 5 (cinco) dias para análise e validação do cálculo de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão e Consultoria. Após a validação do cálculo, o Fundo deverá pagar a Taxa de Performance em moeda corrente nacional à GTIS no 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês seguinte ao do término do prazo de validação referido acima.

Parágrafo 3 Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS conforme **Parágrafo 2,** deverá convocar uma Assembleia

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de Cotas do Fundo, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas (conforme critério previsto no **Parágrafo 1,** item "c", acima) e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela GTIS em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pelo Gestor. Caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes, até que o valor total apurado da Taxa de Performance seja devidamente adimplido.

Parágrafo 4 Caso a Assembleia Geral referida no **Parágrafo 3** acima **(a)** não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, **(b)** não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, **(c)** não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou **(d)** não seja convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do envio da notificação contendo o cálculo da Taxa de Performance **pela** GTIS; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à GTIS até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

Parágrafo 5 Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do **Parágrafo 3 acima**, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à GTIS a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no **Parágrafo 4** acima.

Parágrafo 6 Em caso de destituição da GTIS por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato da destituição. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 42** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após ter recebido a notificação enviada pela Administradora **informando** sobre a destituição; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de envio notificação pela Administradora informando sobre a destituição; e **(e)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento de destituição.

Parágrafo 7 Em caso de incorporação, fusão, liquidação ou qualquer reorganização do Fundo que resulte na transferência parcial ou total dos Ativos do Fundo, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato de cada um dos eventos referidos acima. Nesses casos,

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 42** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(e)** em caso de ausência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance proporcional, o Fundo pagará a GTIS o saldo remanescente com uma proporção sobre os Ativos do Fundo pelo seu valor justo, conforme determinado no laudo de avaliação mais atualizado dos ativos do Fundo preparado de acordo com as leis aplicáveis; e **(f)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento em questão.

Parágrafo 8 No caso dos eventos descritos no **Parágrafo 6** e no **Parágrafo 7** acima ("Evento(s)"), a GTIS fará jus a uma taxa de performance complementar ("Taxa de Performance Complementar") se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos Eventos, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do Evento. Nessa hipótese, se a venda for realizada em um valor maior que o valor de avaliação dos Ativos do Fundo à época do Evento ("Valor Inicial"), a Taxa de Performance Complementar será equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre o Valor Inicial e o efetivo valor de venda de tais Ativos do Fundo, acrescido de quaisquer valores distribuídos ao Fundo ou aos Cotistas em decorrência dos Ativos do Fundo (amortizações, resgates, juros sobre capital próprio, redução de capital, etc.) e descontada a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido de um spread de 5,5% (cinco inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano sobre o Valor Inicial. Para os fins de cálculo da Taxa de Performance Complementar, será considerado o período entre a data do respectivo Evento e a data da efetiva transferência dos Ativos do Fundo.

Parágrafo 9 A cada emissão de Cotas ou Novas Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto da Administradora e da GTIS, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária a ser potencialmente cobrada, nenhuma taxa de entrada será cobrada dos Cotistas. Além disso, nenhuma taxa de saída será cobrada dos Cotistas.

Capítulo VII Assembleia Geral

Artigo 43 A Administradora enviará aos Cotistas convocação **(a)** com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral ordinária anual, e **(b)** com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em uma Assembleia Geral sanará qualquer defeito no envio de convocação da Assembleia Geral.

Artigo 44 A convocação da Assembleia Geral, que deverá incluir data, horário e local da Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, listará expressamente todos os assuntos a serem deliberados. A Assembleia Geral não poderá deliberar sobre qualquer outro assunto que não os que estiverem incluídos na ordem do dia.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Parágrafo 1 A Administradora disponibilizará na data em que for feita a convocação de qualquer Assembleia Geral: **(a)** em sua página na Internet; **(b)** no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na Internet; e **(c)** se aplicável, na página na Internet do administrador do mercado organizado no qual as Cotas do Fundo são admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício fundamentado do direito de voto pelos Cotistas na Assembleia Geral e todas essas informações permanecerão disponíveis aos Cotistas em cada uma dessas páginas da Internet até a data da Assembleia Geral.

Parágrafo 2 O Cotista ou o grupo de Cotistas que represente pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou um Representante dos Cotistas eleito nos termos deste Regulamento poderão solicitar que a Administradora convoque uma Assembleia Geral, no prazo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento de tal solicitação.

Parágrafo 3 Por ocasião da Assembleia Geral anual, os titulares de pelo menos 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculadas com base na presença registrada no Registro de Cotistas do Fundo na data em que for feita convocação da respectiva Assembleia Geral, poderão solicitar por escrito à Administradora a inclusão de assuntos na ordem do dia da Assembleia Geral, que se tornará ordinária e extraordinária, desde que tal solicitação **(a)** seja acompanhada de todos os documentos necessários para o exercício do direito de voto, de maneira totalmente fundamentada, dos Cotistas, observadas as disposições da Legislação Aplicável, e **(b)** seja apresentada com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 4 Caso os Cotistas utilizem a prerrogativa do **Parágrafo 3** acima, a Administradora deverá divulgar a todos os Cotistas e à GTIS, conforme aplicável, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes da data da respectiva Assembleia Geral, a solicitação para incluir deliberações na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral, bem como os documentos enviados pelos Cotistas solicitantes.

Artigo 45 Sem prejuízo dos demais poderes previstas neste Regulamento, é da exclusiva responsabilidade da Assembleia Geral deliberar sobre:

a) as demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas apresentadas pela Administradora;

b) alteração deste Regulamento, exceto nos casos previstos no **Parágrafo 2** deste **Artigo 45**

c) destituição da Administradora e indicação do administrador fiduciário substituto, a ser nomeado após a destituição da Administradora;

d) emissão de Novas Cotas além do Capital Autorizado;

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

f) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação;

g) alteração do mercado no qual as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação de qualquer laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

i) eleição e destituição de Representantes de Cotistas, sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, conforme o artigo 25 da Instrução CVM 472 e o **Capítulo VIII** deste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

j) qualquer alteração no prazo de duração do Fundo;

k) aprovação de atos que constituam potencial conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e

l) alterações na Taxa de Administração.

Parágrafo 1 A realização de uma Assembleia Geral ordinária anual para tomar as demonstrações financeiras é obrigatória e deverá ocorrer dentro de 120 (cento e vinte) dias a partir do encerramento do exercício social e após decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da disponibilização aos Cotistas das demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas.

Parágrafo 2 Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação da Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(a)** da necessidade de cumprimento da Legislação Aplicável, **(b)** de exigências expressas (i) da CVM, (ii) de administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, ou (iii) de entidade autorreguladora com jurisdição sobre o Fundo, nos termos da Legislação Aplicável e de acordo com a CVM, **(c)** da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou de prestadores de serviços do Fundo, ou **(d)** quando envolver redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou outras taxas pagas pelo Fundo.

Parágrafo 3 As alterações mencionadas no **Parágrafo 2** acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência escrita, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua implementação, com exceção da redução das taxas pagas pelo Fundo mencionadas acima, relativamente às quais os Cotistas serão imediatamente notificados.

Artigo 46 A Assembleia Geral será realizada com a presença de qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas nos **itens b), c)**, **e)**, **f)**, **h)**, **k)** e **l)** do **Artigo 45** deverão ser aprovadas pelos Cotistas que representem, pelo menos, a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral e que também representem: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** no mínimo a metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 1 As percentagens mencionadas no *caput* deste **Artigo 46** serão determinadas com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais Cotistas, conforme indicado no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, devendo a Administradora informar na convocação da Assembleia Geral o quórum e a percentagem de Cotas necessárias para aprovar cada um dos assuntos a serem discutidos na respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 2 Somente os Cotistas inscritos no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores nomeados há menos de 1 (um) ano poderão votar na Assembleia Geral.

Parágrafo 3 As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

a) a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor;

b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

c) Partes Relacionadas à Administradora, ao Consultor Especializado ou ao Gestor;

d) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

f) um Cotista em Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal Conflito de Interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito à Administradora).

Parágrafo 4 Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação da Assembleia Geral contemple essa possibilidade, estabeleça os critérios para essa forma de voto e não exclua a realização da Assembleia Geral, no local e horário estabelecidos, com deliberações a serem aprovadas pelos votos dos presentes e os recebidos por correspondência e/ou por correio eletrônico.

Parágrafo 5 Cada Cota dá a seu titular o direito a 1 (um) voto em cada Assembleia Geral sobre cada matéria discutida pelos Cotistas.

Artigo 47 A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações dos Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem a realização de Assembleia Geral, na qual **(a)** os Cotistas darão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e **(b)** as deliberações serão tomadas de acordo com os quóruns estabelecidos no **Artigo 46** acima e desde que as formalidades previstas neste Regulamento e nas regras aplicáveis sejam observadas.

Artigo 48 A Administradora disponibilizará, no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata de cada Assembleia Geral aos Cotistas.

Capítulo VIII Conselho de Supervisão

Artigo 49 O Fundo disporá de um conselho de supervisão, cujas principais funções serão a supervisão das decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, bem como o monitoramento das atividades e do desempenho do Fundo, entre outras atribuições previstas neste Capítulo ("Conselho de Supervisão").

Artigo 50 O Conselho de Supervisão terá as seguintes atribuições:

a) supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários;

b) monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, incluindo os serviços prestados pela Administradora e pela GTIS;

c) dar parecer aos Cotistas em relação a qualquer assunto a ser submetido à deliberação da Assembleia Geral;

d) analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de Conflito de Interesses ou operações com Partes Relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral, em conformidade com este Regulamento e com a Instrução CVM 472;

e) avaliar e discutir qualquer relatório de avaliação ou material técnico, no caso de haver uma reavaliação relevante de preços dos Ativos Imobiliários; e

f) aprovar a emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Artigo 51 O Conselho de Supervisão será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de 1 (um) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, os quais serão nomeados em cada Assembleia Geral ordinária anual de acordo com os seguintes critérios:

a) 3 (três) membros serão nomeados pela GTIS; e

b) 4 (quatro) membros serão eleitos pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de acordo com uma lista de membros independentes sugerida pela GTIS (ou qualquer outro membro proposto por um Cotista em tal Assembleia Geral), com conhecimento técnico (*know-how*) no mercado imobiliário e que não deverão ser empregados, sócios ou Partes Relacionadas da Administradora ou da GTIS, devendo ainda representar, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 1 Os membros eleitos do Conselho de Supervisão informarão a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor e os Cotistas acerca de quaisquer circunstâncias que possam impedi-los de desempenhar suas funções.

Parágrafo 2 Os membros do Conselho de Supervisão eleitos pelos Cotistas atuarão como Representantes dos Cotistas com todos os deveres e atribuições previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento, conforme listados abaixo:

a) fiscalizar os atos da Administradora e da GTIS verificando o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

b) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora e da GTIS a serem submetidas às Assembleias Gerais relativas à emissão de Novas Cotas (exceto no caso de emissões dentro do Capital Autorizado), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

c) denunciar à Administradora 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;

d) analisar no mínimo a cada trimestre as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo e emitir um parecer a esse respeito;

e) preparar um relatório anual contendo, no mínimo: (i) a descrição de suas atividades durante o exercício social anterior; (ii) a quantidade de Cotas detidas por cada Representante dos Cotistas; (iii) as despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) seu parecer formal sobre as demonstrações financeiras anuais do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

f) exercer as atribuições listadas acima durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3 Os membros do Conselho de Supervisão eleitos pelos Cotistas farão jus a uma remuneração determinada na Assembleia Geral que os elegeu, enquanto os membros do Conselho de Supervisão nomeados pela GTIS não farão jus a qualquer remuneração pelo Fundo no exercício de suas funções, porém terão direito a reembolso pelo Fundo de quaisquer despesas de viagem ou outras despesas incorridas no exercício de suas funções enquanto membros do Conselho de Supervisão.

Parágrafo 4 Todos os membros do Conselho de Supervisão deverão firmar um termo de confidencialidade no momento de sua eleição, bem como um termo de posse declarando **(a)** não

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

estarem impedidos por lei especial, **(b)** não terem sido condenados 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, mesmo que temporariamente, o acesso a cargos públicos, e **(c)** não terem sido condenados a pena de suspensão ou inabilitação temporária imposta pela CVM.

Artigo 52 Os membros do Conselho de Supervisão poderão renunciar ou ser substituídos antes do final dos respectivos mandatos.

Parágrafo 1 Em caso de vacância de qualquer posição no Conselho de Supervisão, por destituição, renúncia, morte ou interdição, será nomeado um novo membro em Assembleia Geral convocada para tal efeito pela(s) pessoa(s) que nomeou(aram) o membro cuja posição está vaga, adotando-se os mesmos critérios estabelecidos no **Artigo 51.**

Artigo 53 Além de comparecerem à Assembleia Geral, os membros do Conselho de Supervisão deverão realizar reuniões sempre que necessário e, no mínimo, 4 (quatro) reuniões por ano na sede da GTIS. Um dos membros independentes sugerido pela GTIS e eleito pelos Cotistas nos termos do **item b)** do **Artigo 51** presidirá as reuniões do Conselho de Supervisão sendo também responsável pela marcação e convocação das reuniões, enviando notificação da mesma a todos os membros do Conselho de Supervisão, com 5 (cinco) dias de antecedência, em primeira convocação, e 3 (três) dias de antecedência, em segunda convocação.

Parágrafo 1 A instalação da reunião prescindirá de quaisquer formalidades de convocação se a totalidade dos membros do Conselho de Supervisão estiver presente na reunião (inclusive por videoconferência ou teleconferência, conforme o **Parágrafo 3** abaixo).

Parágrafo 2 As reuniões do Conselho de Supervisão serão instaladas com a presença de pelo menos 5 (cinco) dos membros eleitos e as decisões serão tomadas por maioria simples dos membros presentes na reunião.

Parágrafo 3 Qualquer membro impossibilitado de comparecer pessoalmente por qualquer motivo poderá participar de uma reunião do Conselho de Supervisão por videoconferência, conferência telefônica ou equipamento de comunicação similar, por meio do qual todos os participantes da reunião podem ouvir-se mutuamente, desde que esse membro ratifique o seu voto por escrito ao presidente da reunião dentro de um prazo razoável fixado pelo presidente. Tal participação constituirá presença em pessoa na reunião e o voto escrito enviado pelo membro ao presidente da reunião substituirá a assinatura do membro em questão na respectiva ata.

Parágrafo 4 Qualquer voto dos membros do Conselho de Supervisão que participem nas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência será formalizado por comunicação escrita ou eletrônica imediatamente após a reunião, não excluindo a obrigação de elaboração e assinatura da ata da reunião pelos presentes, com a descrição da ordem do dia e das matérias discutidas. Os votos formalizados por comunicação escrita serão anexados à ata da reunião e posteriormente arquivados no escritório da Administradora.

Parágrafo 5 Em cada reunião do Conselho de Supervisão, após a deliberação e aprovação das matérias constantes da respectiva ordem do dia, o secretário da reunião lavrará a ata, que será aprovada pelos membros presentes, em cumprimento ao disposto no **Parágrafo 4** acima. Ao final de cada reunião do Conselho de Supervisão, todos os membros presentes assinarão a respctiva ata, desde que esta seja coerente com as atividades conduzidas pelo Fundo.

Parágrafo 6 As atas de cada reunião do Conselho de Supervisão poderão ser consultadas na Internet, na página da Administradora ou em página dedicada ao Fundo.

Artigo 54 Os membros do Conselho de Supervisão não poderão, direta ou indiretamente, em nome

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

próprio ou na qualidade de acionistas, Cotistas, conselheiros ou diretores, prestar serviços, controlar ou ser membros de comitês de investimento, comitês de supervisão, ocupar cargos na administração ou em conselhos/comitês consultivos de fundos de investimento e/ou sociedades que desenvolvam atividades concorrentes.

Artigo 55 Não obstante o disposto no **Artigo 54** acima, os membros do Conselho de Supervisão estarão obrigados a informar a Administradora e a GTIS de qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

Parágrafo 1 No caso do **item d)** do **Artigo 50** acima, os membros nomeados pela GTIS estarão impedidos de votar caso o Conflito de Interesses ou a operação com Parte Relacionada em discussão estejam de alguma forma ligados à GTIS.

Capítulo IX Encargos do Fundo

Artigo 56 De acordo com a Instrução CVM 472, as seguintes despesas serão arcadas pelo Fundo ("Encargos do Fundo"): **(a)** a Taxa de Administração e a Taxa de Performance; **(b)** tributos, incluindo impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os Ativos do Fundo, os direitos e obrigações do Fundo; **(c)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outras obrigações administrativas em benefício do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; **(d)** gastos com a distribuição primária das Cotas, bem como, conforme o caso, seu registro para fins de negociação em mercado organizado de valores mobiliários; **(e)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; **(f)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relacionadas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis do Fundo e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos do Fundo; **(g)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, incluindo o valor de qualquer condenação que possa ser imposta ao Fundo ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva o Fundo; **(h)** honorários e despesas relacionados com atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar a GTIS e a Administradora nas suas análises, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo, incluindo a contratação de empresa especializada para emitir laudo de avaliação de Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do **Parágrafo 1** do **Artigo 23** acima; **(i)** honorários e despesas relacionados a sociedades especializadas na gestão da locação de imóveis que façam parte dos Ativos do Fundo, na exploração dos direitos de superfície, no monitoramento e acompanhamento dos Imóveis Alvo e a venda dos respectivos Imóveis Alvo e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados para efeitos de acompanhamento, incluindo a realização de auditoria legal, econômica, financeira e operacional nos Ativos do Fundo atuais ou potenciais ou nos emissores ou cedentes dos Ativos do Fundo; **(j)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício das suas funções; **(k)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleias Gerais, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas; **(l)** taxa de custódia relativa aos Ativos Financeiros; **(m)** gastos decorrentes de avaliações obrigatórias; **(n)** gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparo dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, salários e outros valores devidos à equipe que trabalhar em tais projetos e incluindo taxas devidas pelos Imóveis Alvo, tais como as relacionadas à manutenção do condomínio e/ou da vizinhança, incluindo taxas devidas a qualquer associação de moradores, entre outras; **(o)** despesas com o registro de documentos em cartório; e **(p)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Paragraph 1 Quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargos do Fundo acima deverão ser arcadas pela Administradora.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Capítulo X Política de Divulgação

Artigo 57 A Administradora fornecerá as seguintes informações periódicas sobre o Fundo à CVM e aos Cotistas: **(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico refletindo o conteúdo do Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico conforme o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(c)** dentro de 8 (oito) dias após a sua ocorrência, as atas das Assembleias Gerais ordinárias; **(d)** na data da ocorrência, um resumo das decisões tomadas nas Assembleias Gerais ordinárias; e **(e)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as (i) demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; (ii) o relatório do auditor independente relativo às demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; e (iii) o formulário eletrônico de acordo com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 58 As informações especificadas acima, simultaneamente à divulgação prevista no **Artigo 57** acima, serão enviadas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 59 As informações ou documentos acima referidos poderão ser enviados aos Cotistas por via eletrônica ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 60 A Administradora deverá manter a todo tempo uma versão vigente e atualizada deste Regulamento em sua página na Internet.

Artigo 61 A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme o caso, a cada Cotista, os documentos relativos ao Fundo exigidos pela Legislação Aplicável, observando a periodicidade e os prazos nela estabelecidos.

> **Parágrafo 1** A Administradora é responsável por assegurar a ampla e imediata divulgação dos fatos relevantes relacionados com o Fundo, de acordo com este **Capítulo X** e com a Legislação Aplicável.

Artigo 62 Para efeitos do **Parágrafo 1** acima, serão considerados fatos relevantes relacionados com o Fundo: **(a)** qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora ou **(b)** qualquer outro ato ou fato que possa ter influência significativa sobre (i) o valor das Cotas (ii) a decisão do investidor de comprar, vender ou manter Cotas, ou (iii) a decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à sua titularidade das Cotas.

Capítulo XI Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

Artigo 63 Os valores atribuídos ao Fundo a título de distribuição de ganhos de capital e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para efeitos de pagamento da Taxa de Administração, outras despesas e encargos do Fundo, devendo a Administradora, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS, deliberar o tratamento a ser dado aos resultados do exercício encerrado.

Artigo 64 Não obstante o acima exposto, o Fundo distribuirá aos Cotistas pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros obtidos, apurados a cada 6 (seis) meses, em regime de caixa, com base em balanço patrimonial ou balancete semestral encerrado, nos termos da Legislação Aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 10º da Lei nº 8.668/93. O Fundo poderá preparar um balancete ou balanço patrimonial intermediário para fins de participação nos lucros, de acordo com este Regulamento e com a Legislação Aplicável, como se tais lucros fossem distribuídos mensalmente, em antecipação às distribuições semestrais, conforme decidido pela Administradora, ouvida a GTIS.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Artigo 65 Os lucros apurados de acordo com o **Artigo 64** acima serão pagos no 10º (décimo) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais.

Artigo 66 Somente os Cotistas registrados no Registro de Cotistas do Fundo ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o dia 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme aplicável, terão direito a receber lucros.

Artigo 67 As distribuições de resultados abrangerão todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos neste **Capítulo XI**.

Capítulo XII Tributação

Artigo 68 Como regra geral, os rendimentos e ganhos atribuíveis ao Fundo que derivam dos ativos imobiliários subjacentes não estão sujeitos à tributação no nível do Fundo. A tributação só ocorrerá por IRRF incidente sobre as distribuições feitas pelo Fundo a seus Cotistas a alíquotas variáveis de acordo com a natureza jurídica e a localização de cada Cotista, como a seguir:

a) **Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento);

b) **Cotistas pessoas jurídicas sediadas no Brasil**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), que será tratado como mera antecipação do total do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza de pessoa jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devidos pela entidade local sobre os mesmos valores, conforme o caso, além do Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, que serão cobrados à uma alíquota conjunta de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre os rendimentos devidos pelo Fundo a tal pessoa jurídica; e

c) **Cotistas estrangeiros**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que o Cotista não esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Caso o Cotista estrangeiro esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida, a alíquota do IRRF será aumentada para 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1 Não obstante o disposto nos **itens a)** e **c)** do *caput* deste **Artigo 68**, o Cotista que seja pessoa física fica isento do IRRF sobre os rendimentos auferidos, independentemente de seu domicílio fiscal, se o Fundo cumulativamente: **(a)** tiver um número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e **(b)** tiver as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção fiscal descrita neste **Parágrafo 1** é aplicável mesmo aos Cotistas que sejam pessoas físicas localizados em jurisdições de tributação favorecida.

Parágrafo 2 A isenção fiscal descrita no **Parágrafo 1** deste **Artigo 68** não será concedida **(a)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e em circulação; e **(b)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha Cotas que lhe concedam o direito de receber rendimentos em montante superior a 10% (dez por cento) do rendimento total obtido pelo Fundo no período.

Parágrafo 3 Em qualquer caso, as distribuições feitas pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil constituídos como instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, fundos de pensão, sociedades de capitalização, corretoras ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários ou sociedades de arrendamento mercantil não estão sujeitas à incidência do IRRF.

Parágrafo 4 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa física ou jurídica, brasileiro ou não-residente. Entretanto, se o Fundo investir recursos em

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Imóvel Alvo cujo incorporador, construtor ou sócio seja um Cotista que detenha, individualmente ou em conjunto com uma Parte Relacionada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Artigo 69 Ganhos obtidos pelo Fundo derivados de aplicações financeiras não relacionadas a ativos imobiliários subjacentes estarão sujeitos à tributação no Fundo sob as mesmas regras aplicáveis às aplicações financeiras detidas por pessoas jurídicas - que variarão de acordo com o tipo de rendimento e o prazo de vencimento do investimento - embora o imposto de renda cobrado ali possa ser compensado contra o IRRF incidente sobre eventuais distribuições feitas pelo Fundo aos seus Cotistas.

Artigo 70 A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, a Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

Capítulo XIII Liquidação

Artigo 71 O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim ou quando da ocorrência do evento de liquidação descrito no **Artigo 72** abaixo. Os procedimentos que deverão ser seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral no momento em que a liquidação for aprovada pela Assembleia Geral ou em qualquer Assembleia Geral subsequente. A Administradora atuará como liquidante do Fundo, salvo mediante determinação diversa da Assembleia Geral.

Artigo 72 Os seguintes são eventos de liquidação antecipada, que resultarão na liquidação do Fundo sem a necessidade da aprovação expressa da Assembleia Geral:

a) o desinvestimento de todos os Ativos do Fundo; ou

b) a hipótese prevista no **Parágrafo 1** do **Artigo 16** acima.

Artigo 73 Em relação à liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer Ativos do Fundo residuais e não vendidos deverão ser distribuídos aos Cotistas com base na participação proporcional de cada um dos Cotistas no patrimônio líquido do Fundo, observadas quaisquer obrigações remanescentes de pagar montantes ao Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme previstas no Contrato de Gestão e Consultoria; sendo certo que não serão distribuídos Ativos do Fundo a qualquer Cotista que não tenha direito de deter tais Ativos do Fundo e que ajustes apropriados serão feitos à proporção de caixa e outros Ativos do Fundo distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

Artigo 74 Em caso de liquidação do Fundo, um auditor independente emitirá um relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, que incluirá o período compreendido entre o encerramento do exercício social abrangido pelas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas do Fundo e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 1 As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo preparadas nos termos deste **Artigo 74** deverão indicar se a venda dos Ativos do Fundo ocorreu em condições equitativas, de acordo com a Legislação Aplicável, bem como a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 75 Após a distribuição dos Ativos do Fundo de acordo com este **Capítulo XIII**, a Administradora efetuará o cancelamento do registro do Fundo, apresentando à CVM a seguinte documentação:

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

a) dentro de quinze (15) dias: (i) a assinatura do termo de encerramento pela Administradora no caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que deliberou a liquidação do Fundo, conforme o caso, e (ii) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e

b) no prazo de noventa (90) dias, a demonstração de movimentações no patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor mencionado no **Artigo 74**

Capítulo XIV Investimentos Conjuntos

Artigo 76 Sem prejuízo da necessidade de aprovação tomada em Assembleia Geral em caso de transações envolvendo uma situação de potencial conflito de interesses, se aplicável nos termos da regulamentação vigente, o Fundo poderá fazer Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos por outros investidores, incluindo outros fundos de investimento geridos pela GTIS, no Brasil ou no exterior, que cumpram as disposições abaixo:

a) a GTIS poderá, mas não estará obrigada a, oferecer possíveis oportunidades de Investimento Conjunto a certos investidores que detenham direta ou indiretamente Cotas do Fundo, com a devida observância da parcela/percentagem de Cotas detidas, direta ou indiretamente, por esses Cotistas no Fundo;

b) a GTIS também poderá oferecer oportunidades de Investimento Conjunto a outros investidores, nacionais ou estrangeiros, que não sejam Cotistas, e a GTIS e/ou suas Partes Relacionadas também poderão investir conjuntamente nessas oportunidades;

c) a GTIS avaliará e definirá as regras aplicáveis a cada Investimento Conjunto incluindo, mas não se limitando à, (i) concessão dos direitos de preferência aos Cotistas do Fundo para participar no Investimento Conjunto; (ii) implementação de Investimentos Conjuntos por meio de Fundos Paralelos, outros fundos de investimento geridos pela GTIS ou suas afiliadas; e (iii) definição da necessidade de reunir investidores que tenham manifestado interesse em participar nas oportunidades de Investimento Conjunto oferecidas pela GTIS em Fundos Paralelos;

d) a GTIS definirá a participação a ser alocada, como parte de qualquer Fundo Paralelo, a cada investidor que tenha manifestado interesse em participar no Investimento Conjunto, bem como a participação a ser alocada a cada Fundo Paralelo como parte da sociedade investida;

e) devido ao direito concedido à GTIS de estruturar, a seu exclusivo critério, os Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, não é possível à GTIS antecipar a participação que o Fundo terá nos Investimentos Conjuntos e que, com base nos Investimentos Conjuntos, o Fundo pode deter participações minoritárias, desde que as regras de governança corporativa estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor tenham sido cumpridas; e

f) no caso de Investimentos Conjuntos feitos por Fundos Paralelos, a GTIS definirá se os Fundos Paralelos e o Fundo celebrarão acordo de quotistas/cotistas/acionistas, ou qualquer documento semelhante, garantindo operações conjuntas do Fundo e dos Fundos Paralelos enquanto investidores no ativo alvo do Investimento Conjunto. Nesse sentido, mesmo que a GTIS, por qualquer razão, seja substituída como Gestor ou como Consultor Especializado do Fundo e/ou dos Fundos Paralelos, os direitos do Fundo enquanto quotista/cotistas/acionista e/ou proprietário dos ativos alvos do Investimento Conjunto serão, na medida do possível, preservados.

Parágrafo 1 Se houver oportunidades de Investimento Conjunto, a GTIS poderá notificar seus investidores sobre tais oportunidades por escrito. Os investidores que receberem tal notificação terão um período de 10 (dez) dias a partir do recebimento da comunicação para manifesar por escrito sua intenção de fazer o Investimento Conjunto. Se o prazo acima expirar sem a manifestação dos

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

investidores que tenham recebido a notificação, sua ausência de resposta será presumida como falta de interesse no referido Investimento Conjunto.

Parágrafo 2 Para efeitos desta disposição, estará caracterizada uma situação de Investimento Conjunto caso, cumulativamente, **(a)** a GTIS tenha poder de decisão efetivo sobre a composição dos investidores das empresas que serão investidas pelo Fundo, e **(b)** exista espaço para alocação de recursos de investidores sem que já existam parceiros predeterminados e/ou estratégicos para as sociedades devidamente definidos para preencher esse espaço.

Capítulo XV Correspondência Eletrônica

Artigo 77 O correio eletrônico (e-mail) é considerado uma forma válida de correspondência entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para a notificação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal, desde que cada Cotista confirme expressamente que é um método de comunicação satisfatório para tais fins.

Capítulo XVI Exercício Social

Artigo 78 O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Capítulo XVII Litígios

Artigo 79 O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as "Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Parágrafo 1 O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

Parágrafo 2 A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

Parágrafo 3 A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

Parágrafo 4 O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Parágrafo 5 Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um itítulo executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Parágrafo 6 Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste **Artigo 79** ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Parágrafo 7 Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do **Parágrafo 6** acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

Parágrafo 8 A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se **(a)** os compromissos arbitrais forem compatíveis; e **(b)** não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

Parágrafo 9 A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

APÊNDICE I
AO REGULAMENTO DO
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Definições

"Administrador"	Tem o significado atribuído no **Artigo 2** deste Regulamento;
"Anbima"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral"	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo, ordinária ou extraordinária;
"Ativos do Fundo"	Significa os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo;
"Ativo Financeiro"	Tem o significado atribuído no **Artigo 26** deste Regulamento;
"Ativo Imobiliário"	Tem o significado atribuído no **Artigo 23** deste Regulamento;
"B3"	Significa **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, que está autorizada pela CVM a administrar mercados organizados de valores mobiliários;
"Boletim de Subscrição"	Significa o boletim de subscrição de Cotas, que deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas;
"Brasil"	Significa a República Federativa do Brasil;
"CAM-B3"	Tem o significado atribuído no **Artigo 79** deste Regulamento;
"Capital Autorizado"	Significa o limite de R$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais) para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme instruções da GTIS, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral;
"CNPJ/ME"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

"Código Anbima"	Significa o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros;
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos, que institui o Código Civil;
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação em que a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor, os Representantes dos Cotistas, quaisquer Cotistas cuja participação no Fundo seja igual ou superior a 10% (dez por cento), seus representantes ou procuradores e/ou uma Parte Relacionada à Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Especializado tenham um interesse pessoal, seja ele real, potencial, direto ou indireto, na resolução de uma questão ou negócio específico relacionado ao Fundo e/ou aos Ativos do Fundo. As seguintes situações, entre outras potenciais, são consideradas conflitos de interesses: **(a)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração, direta ou indireta, do direito de superfície, pelo Fundo, de imóveis pertencentes à Administradora, ao Consultor Especializado, ao Gestor ou a uma Parte Relacionada dos mesmos; **(b)** a venda, locação, arrendamento ou exploração direta ou indireta dos direitos de superfície de quaisquer Imóveis do Fundo que tenham como contraparte a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor ou uma Parte Relacionada a esses; **(c)** a aquisição, direta ou indireta, pelo Fundo, de imóveis pertencentes a devedores da Administradora, do Consultor Especializado, do Gestor ou de uma Parte Relacionada a esses, mediante prova de inadimplemento do devedor; **(d)** a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas à Administradora para a prestação de quaisquer dos serviços mencionados no artigo 31 da Instrução CVM 472; e **(e)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários emitidos pela Administradora e/ou pelo Consultor Especializado, pelo Gestor ou por uma Parte Relacionada a esses, mesmo com a finalidade de atender às suas necessidades de liquidez nos termos da Instrução CVM 472;
"Conselho de Supervisão"	Tem o significado atribuído no **Artigo 49** deste Regulamento;
"Consultor Especializado"	Significa o consultor imobiliário do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. Durante e após a Fase de Transição, a GTIS atuará como Consultor Especializado do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;
"Contrato de Gestão e Consultoria"	Significa o Contrato de Gestão e Consultoria celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a GTIS, que regerá os termos e condições da relação entre o Fundo e a GTIS **(a)** apenas como

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

	Consultor Especializado, durante a Fase de Transição e **(b)** como Gestor e Consultor Especializado do Fundo após a Fase de Transição;
"Cota"	Significa uma cota emitida pelo Fundo;
"Cotista"	Significa um detentor de Cotas;
"Custodiante"	Tem o significado atribuído no **Artigo 4** deste Regulamento;
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil"	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, no Estado ou no Município de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
"Diretrizes Anbima"	Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código Anbima;
"Encargos do Fundo"	Tem o significado atribuído no **Artigo 56** deste Regulamento;
"Escriturador"	Tem o significado atribuído no **Artigo 5** deste Regulamento;
"Evento(s)"	Tem o significado atribuído no **Artigo 42**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento;
"Fase de Transição	Significa o período desde o início do prazo de duração do Fundo até a data em que a GTIS obtiver o Registro de Gestor;
"FII"	Significa Fundos de Investimento Imobiliário;
"Fundo"	Significa o GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário;
"Fundos Paralelos"	Significa outros fundos de investimento geridos pela GTIS;
"Gestor"	Significa o gestor da carteira do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. Após a Fase de Transição, a GTIS atuará como Gestor do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

"GTIS"	Significa **GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda.,** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18, que atuará como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, observadas as disposições aplicáveis à Fase de Transição, conforme prevista no **Artigo 3** deste Regulamento. Sempre que mencionado neste Regulamento, "GTIS" será tido **(a)** apenas como Consultor Especializado do Fundo durante a Fase de Transição, ou **(b)** como Gestor e Consultor Especializado do Fundo após a Fase de Transição, quando a GTIS assumirá as atribuições enumeradas no **Artigo 10** deste Regulamento no tocante à gestão de Ativos Financeiros e de Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis do Fundo;
"Imóveis do Fundo"	Significa os Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo;
"Imóveis Alvo"	Possui o significado a ele atribuído no **Artigo 22** deste Regulamento.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	São uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro;
"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a distribuição pública de valores mobiliários nos mercados primário e secundário;
"Instrução CVM 472"	Significa a Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs;
"Instrução CVM 476"	Significa a Instrução nº 476, emitida pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ao longo do tempo, que dispões acerca da realização de ofertas públicas de valores mobiliários distribuídos com esforços restritos de colocação;
"Instrução CVM 558"	Significa a Instrução nº 558, emitida pela CVM em 26 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos, que regulamenta a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

"Investimento Conjunto"	Significa a composição dos recursos investidos pelo Fundo em Ativos Imobiliários, que também são aplicados por outros investidores, inclusive outros fundos de investimento, administrados ou não pela GTIS, no Brasil ou no exterior, em conformidade com o disposto no **Artigo 76** deste Regulamento;
"IPCA"	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível;
"IRRF"	Significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza retido na fonte;
"Justa Causa"	Para fins deste Regulamento, significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações **(a)** pela GTIS: (i) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância; ou (ii) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; ou (iii) após a Fase de Transição, suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM; ou **(b)** pela GTIS ou por seus sócios e diretores: (i) prática de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (ii) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, (iii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irrecorrível contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM. Fica estabelecido que a Justa Causa não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. A GTIS não poderá ser destituída por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previstos em Legislação Aplicável.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

	Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso a GTIS venha a ser destituída sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pela GTIS durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecorrível determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), a GTIS fará jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo sua parcela devida da Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
"LCI"	Significam Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931/04 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
"Legislação Aplicável"	Significa a Constituição Federal do Brasil de 1988 e todos os tratados, estatutos, leis, decretos, resoluções, portarias, normas e regulamentações aplicáveis, nas esferas municipais, estaduais ou federais, bem como as orientações e decisões proferidas pelos tribunais, incluindo os tribunais estaduais, federais, de justiça, trabalhistas, militares e eleitorais, bem como os tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, em cada caso conforme em vigor de tempos em tempos;
"Lei nº 7.684/88"	Significa a Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93"	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe acerca da constituição e do regime tributário dos FIIs;
"Lei nº 9.779/99"	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04"	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 13.097/15"	Significa a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada;
"LH"	Significam Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684/88 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
"LIG"	Significam Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097/15;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

"Novas Cotas"	Tem o significado atribuído no **Artigo 33** deste Regulamento;
"Oferta"	Significa a Primeira Oferta ou qualquer Oferta Subsequente;
"Ofertas Subsequentes"	Tem o significado atribuído no **Artigo 33** deste Regulamento;
"Outros Ativos"	Tem o significado atribuído no Parágrafo 3 do **Artigo 23**;
"Parte"	Significa qualquer parte, requerente ou requerida, num procedimento de arbitragem, nos termos do **Capítulo XVII** deste Regulamento;
"Parte Indenizável"	Significa a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado s ou qualquer Parte Relacionada a esses, ou seu representante ou procurador quando atuar em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa nomeada pela Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado para atuar em nome do Fundo quando qualquer uma dessas pessoas tiver sofrido danos e perdas decorrentes umas das outras e tiver, portanto, direito à indenização, nos termos deste Regulamento;
"Parte Relacionada"	Significa qualquer **(a)** empresa controlada; **(b)** acionista; **(c)** diretor; **(d)** sociedade cujo diretor também seja diretor da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor, exceto quando o cargo de tal diretor seja exercido em comitê ou comissão estabelecidos de acordo com os estatutos sociais, regulamentos ou contratos sociais, desde que tal diretor ocupe um cargo executivo; ou **(e)** parentes de até segundo grau das pessoas listadas nos itens (a) a (c). Na hipótese do item (d), a CVM deverá ser consultada previamente;
"Período de Apuração"	Tem o significado atribuído no **0** do **Artigo 42** deste Regulamento;
"Política de Investimento"	Tem o significado atribuído no **Artigo 22** deste Regulamento;
"Preço de Emissão"	Significa o preço devido pelos investidores do Fundo pela subscrição de Cotas, que deverá ser estabelecido **(a)** no ato único da Administradora que aprovar a emissão das Cotas e sua distribuição aos investidores, dentro do Capital Autorizado, ou **(b)** na ata da Assembleia Geral que aprovar a emissão de Novas Cotas e a Oferta Subsequente, caso o Capital Autorizado tenha sido ultrapassado;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

"Primeira Emissão"	Tem o significado atribuído no **Artigo 32** deste Regulamento;
"Primeira Oferta"	Tem o significado atribuído no **Artigo 32** deste Regulamento;
"Registro de Gestor"	Significa o registro da GTIS na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Instrução CVM 558, e sua adesão ao Código Anbima;
"Regras"	Tem o significado atribuído no **Artigo 79** deste Regulamento;
"Regras e Procedimentos Anbima"	Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 12 de agosto de 2019;
"**Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII**"	Significa as Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019";
"Regulamento"	Significa este Regulamento que rege o Fundo;
"Representante dos Cotistas"	Significa o representante dos Cotistas a que se refere o artigo 25 da Instrução CVM 472, que poderá ser eleito na Assembleia Geral seguindo as disposições deste Regulamento e da regulamentação em vigor;
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído no **Artigo 40** deste Regulamento;
"Taxa de Distribuição Primária"	Significa uma taxa a ser potencialmente cobrada sobre as Cotas objeto de uma Oferta, que será paga pelos investidores interessados em adquirir tais Cotas, a ser determinada a cada emissão de Cotas, para cobrir os custos de distribuição, entre outros, **(a)** a taxa de distribuição, **(b)** a comissão de distribuição, **(c)** os honorários advocatícios de contratações para fins da estruturação de tal Oferta, **(d)** taxas de registro na CVM, **(e)** taxas de registro e distribuição na B3, **(f)** custos com produção e divulgação de anúncios oficiais e materiais de marketing, conforme aplicáveis, **(g)** custos com cartório ou correspondência, conforme aplicáveis, e **(h)** outros custos com *roadshow* ou custos relacionados com as Ofertas;
"Taxa de Performance"	Tem o significado atribuído no **Artigo 42** deste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

"Taxa de Performance Complementar"	Tem o significado atribuído no **Artigo 42**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento;
"Taxa Interna de Retorno"	Significa a taxa de desconto por ano expressa como um percentual anual, utilizando a composição mensal acumulada, à qual o valor presente líquido de mercado das Cotas menos o valor presente líquido do Preço de Emissão pago por Cota no ato da subscrição é igual a zero. Para efeitos do cálculo da Taxa Interna de Retorno mensal nos presentes termos **(a)** todas as contribuições pelos e distribuições aos Cotistas no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme aplicável, no 1º (primeiro) dia desse mês fiscal; e **(b)** todas as contribuições e distribuições aos Cotistas após o 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia do mês fiscal imediatamente seguinte;
"Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento"	Significa o termo de adesão por meio do qual o investidor deve declarar que conheceu e compreendeu os termos e disposições deste Regulamento, em especial os relacionados com a política de investimento e os fatores de risco;
"Valor Inicial"	Tem o significado atribuído no **Artigo 42**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

APÊNDICE I
AO REGULAMENTO DO
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Suplemento à Primeira Emissão de Cotas

Termos capitalizados que não estejam expressamente definidos neste Suplemento, terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento do Fundo.

Montante Total da Oferta	Montante total da Oferta será definido a partir da definição do Preço por Cota, mediante Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas da Oferta:	O montante de Cotas no âmbito da Oferta (sem considerar o Lote Adicional) será definido, pelo Fundo e pelo Coordenador Líder, até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, sendo que este Regulamento deverá ser atualizado, por meio de ato do Administrador, para constar o número exato de Cotas emitidas na Primeira Emissão.
Preço por Cota:	No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição por Cota, será fixado após a realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junta a investidores institucionais, nos termos da regulamentação aplicável, durante o Procedimento de Bookbuilding. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida que o preço de mercado das Cota a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os investidores não institucionais, nos termos a serem definidos na Oferta, não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.
Faixa Indicativa:	A Faixa Indicativa do Preço por Cota será definida, pelo Fundo e pelos Coordenadores, até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta.
Procedimento de *Bookbuilding*:	Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com investidores institucionais pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), no Brasil, e pelos agentes de colocação internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

	Poderá ser aceita a participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas da Oferta, excluindo-se o Lote Adicional (conforme abaixo definido), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores (conforme abaixo definido), de Cotas junto a investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. Os pedidos de reserva feitos por investidores não institucionais no período de reserva para pessoas vinculadas, conforme procedimentos a serem estabelecidos entre a Administradora e Coordenador Líder, não serão cancelados. A participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Cota e o investimento nas Cotas por investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das cotas de emissão do Fundo no mercado secundário.
Lote Adicional:	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos termos a serem estabelecidos entre a Administradora e os Coordenadores, a critério do Fundo, por meio da GTIS, da Administradora e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação dos Coordenadores.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.
Valor Mínimo:	É o valor mínimo para investimento pelos investidores a depender de sua natureza e alocação, a ser acordado entre Fundo, GTIS e os Coordenadores no contexto da Oferta.
Forma de Distribuição:	Distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: D6EC6192-9585-49F2-A7FA-BAD602BD0C7E

Período de Subscrição	Sem prejuízo do período de reserva, significa (i) 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.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da assembleia de conflito de interesses, nos termos a serem definidos entre a Administradora e os Coordenadores nos documentos da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do comissionamento e dos demais custos da Oferta), serão destinados conforme acordado nos documentos da Oferta.
Coordenador Líder:	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21.
Coordenadores	**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob n° 90.400.888/0001-42; **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93; e **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª (TERCEIRA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

Pelo presente *"Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII"* ("Instrumento de Alteração"):

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10 ("Fundo");

CONSIDERANDO QUE o Fundo, desde a sua constituição, não foi operacionalizado e encontra-se inativo, ficando entendido, a esse respeito, que o Fundo não possui quaisquer cotistas nesta data;

RESOLVE a Administradora, no contexto da primeira oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo aprovada pelo "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Odachi – Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Oferta"):

(i) alterar o número de cotas objeto da Oferta para 13.426.100 cotas, sendo retificado o Suplemento da Oferta na forma do **Anexo I** deste Instrumento de Alteração exclusivamente neste ponto e para inclusão do UBS BB (conforme abaixo definido) no rol de Coordenadores, conforme abaixo deliberado, sendo que as demais características e condições da Oferta serão mantidas e ratificadas por meio do presente Instrumento;

(ii) aprovar a contratação do **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB"), na qualidade de coordenador da Oferta, nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado entre o Fundo e o UBS BB, entre outras partes ("Contrato de Distribuição");

(iii) aprovar a contratação do **UBS SECURITIES INC.** para conduzir esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, nos termos do contrato de colocação de Cotas a ser celebrado, entre o Fundo e o UBS Securities Inc., entre outras partes; e

(iv) reformar e consolidar o Regulamento, passando este a vigorar na forma constante do **Anexo II** deste Instrumento de Alteração.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

Os termos definidos em letras maiúsculas utilizados neste Instrumento de Alteração e aqui não definidos terão o significado a eles atribuídos no Regulamento do Fundo ou no Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Sendo assim, a Administradora assina o presente instrumento em 1 (uma) via.

São Paulo, 12 de março de 2021.

(*as assinaturas seguem na página seguinte*)

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª (TERCEIRA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

PÁGINA DE ASSINATURAS

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

por:



_____

Nome: Rodrigo Martins Cavalcante

Cargo: Diretor

_____

Nome:

Cargo:

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª (TERCEIRA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

ANEXO I
SUPLEMENTO DA OFERTA

Termos capitalizados que não estejam expressamente definidos neste Suplemento, terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento do Fundo.

Montante Total da Oferta	Montante total da Oferta será definido a partir da definição do Preço por Cota, mediante Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas da Oferta:	13.426.100 Cotas.
Preço por Cota:	No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição por Cota, será fixado após a realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junta a investidores institucionais, nos termos da regulamentação aplicável, durante o Procedimento de Bookbuilding. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida que o preço de mercado das Cota a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os investidores não institucionais, nos termos a serem definidos na Oferta, não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.
Faixa Indicativa:	A Faixa Indicativa do Preço por Cota será definida, pelo Fundo e pelos Coordenadores, até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, sendo estimada entre um valor de R$ 100,00 a R$ 105,86 por Cota.
Procedimento de *Bookbuilding*:	Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com investidores institucionais pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), no Brasil, e pelos agentes de colocação internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400. Poderá ser aceita a participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

	Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas da Oferta, excluindo-se o Lote Adicional (conforme abaixo definido), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores (conforme abaixo definido), de Cotas junto a investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. Os pedidos de reserva feitos por investidores não institucionais no período de reserva para pessoas vinculadas, conforme procedimentos a serem estabelecidos entre a Administradora e Coordenador Líder, não serão cancelados. A participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Cota e o investimento nas Cotas por investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das cotas de emissão do Fundo no mercado secundário.
Lote Adicional:	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos termos a serem estabelecidos entre a Administradora e os Coordenadores, a critério do Fundo, por meio da GTIS, da Administradora e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação dos Coordenadores.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.
Valor Mínimo:	É o valor mínimo para investimento pelos investidores a depender de sua natureza e alocação, a ser acordado entre Fundo, GTIS e os Coordenadores no contexto da Oferta.
Forma de Distribuição:	Distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do período de reserva, significa (i) 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.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da assembleia de conflito de interesses, nos termos a serem definidos entre a Administradora e os Coordenadores nos documentos da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do comissionamento e dos demais custos da Oferta), serão destinados conforme acordado nos documentos da Oferta.
Coordenador Líder:	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21.
Coordenadores	**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob n° 90.400.888/0001-42; **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93; **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28; e **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª (TERCEIRA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME Nº 36.200.677/0001-10

ANEXO II

REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(*o Anexo II segue nas páginas seguintes*)

(*restante desta página intencionalmente deixada em branco*)

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

REGULAMENTO DO

GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 36.200.677/0001-10

Datado de 12 de março de 2021.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

ÍNDICE

Capítulo I O Fundo 3

Capítulo II Administração e Prestação de Serviços 3

Capítulo III Objetivo e Política de Investimento 11

Capítulo IV Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas 13

Capítulo V Negociação e Transferência 15

Capítulo VI Remuneração 15

Capítulo VII Assembleia Geral 19

Capítulo VIII Conselho de Supervisão 22

Capítulo IX Encargos do Fundo 25

Capítulo X Política de Divulgação 26

Capítulo XI Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados 26

Capítulo XII Tributação 27

Capítulo XIII Liquidação 28

Capítulo XIV Investimentos Conjuntos 29

Capítulo XV Correspondência Eletrônica 30

Capítulo XVI Exercício Social 30

Capítulo XVII Litígios 30

APÊNDICE I AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 32

APÊNDICE II AO REGULAMENTO DO GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 39

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

REGULAMENTO DO
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Capítulo I O Fundo

Artigo 1 **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), é regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial **(a)** os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil; **(b)** a Instrução CVM 472; **(c)** a Lei nº 8.668/93; e **(d)** o Código Anbima.

Parágrafo 1 Os termos e expressões utilizados neste Regulamento iniciados em maiúscula, no singular ou no plural, têm os significados que lhes são especificamente atribuídos no **APÊNDICE I** a este Regulamento, que é parte integrante e inseparável do mesmo.

Parágrafo 2 Observadas as limitações ora estabelecidas, a carteira do Fundo é gerida ativamente e, devido a sua estratégia de investimento, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa – subcategoria Logística de acordo com as regras da Anbima, nos termos do Código Anbima, das Regras e Procedimentos do Código Anbima de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII.

Parágrafo 3 A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 4 Não obstante o disposto no **Parágrafo 3** acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo, os Cotistas, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 5 O Fundo é destinado a investidores em geral.

Parágrafo 6 O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Capítulo II Administração e Prestação de Serviços

Artigo 2 A administração fiduciária do Fundo será exercida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"). A Administradora fará jus à Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo.

Artigo 3 No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18 ("GTIS") como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, que será a entidade responsável por orientar a Administradora na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, sem a participação e/ou interferência de qualquer conselho consultivo, comitê de investimento, comitê técnico ou outro comitê, exceto nos casos em que a aprovação da Assembleia Geral possa ser necessária ou sempre que for necessário o parecer do

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

Conselho de Supervisão, conforme previsto neste Regulamento.

Parágrafo 1 Durante a Fase de Transição, a GTIS atuará exclusivamente como Consultor Especializado do Fundo. Após a Fase de Transição, quando a GTIS tiver obtido o Registro de Gestor, a GTIS também prestará serviços na qualidade de Gestor do Fundo, o que significa que a GTIS será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis do Fundo, adicionalmente às suas atribuições como Consultor Especializado, tal como previsto no **Artigo 10**. Em ambos os casos, a GTIS receberá parte da Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo, bem como a Taxa de Performance, tudo de acordo com o Contrato de Gestão e Consultoria e com este Regulamento.

Parágrafo 2 A alteração do papel da GTIS nos termos acima referidos será implementada automaticamente pela Administradora tão logo a CVM e a Anbima concedam o Registro de Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral. Não obstante o acima disposto, quando tal evento ocorrer, a Administradora informará esse fato aos Cotistas por meio da publicação de um fato relevante.

Artigo 4 Os serviços de custódia e tesouraria relacionados aos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pela Administradora ("Custodiante"). Não obstante, a Administradora poderá, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Custodiante do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Custodiante ao longo do tempo, desde que o custodiante substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Custodiante deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

Artigo 5 Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados pela Administradora ("Escriturador"). Não obstante, a Administradora pode, a qualquer momento, contratar um prestador de serviços para atuar como Escriturador do Fundo e, nesse caso, **(a)** a Administradora terá o direito de substituir o Escriturador ao longo do tempo, desde que o escriturador substituto seja aceito pela GTIS, e **(b)** o Escriturador deverá ser substituído em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo previsto neste Regulamento.

Artigo 6 O Fundo conta com serviços independentes de auditoria prestados por uma sociedade de auditoria independente de primeira linha devidamente autorizada pela CVM a desempenhar tal atividade dentro do mercado de valores mobiliários, indicada de comum acordo pela Administradora e pela GTIS ("Auditor Independente").

Artigo 7 O Fundo poderá contratar um formador de mercado para suas Cotas, por orientação da GTIS à Administradora, sem a necessidade de se realizar uma Assembleia Geral, desde que este não seja parte relacionada à Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, nos termos do artigo 31-A, §§ 1º e 2º, da Instrução CVM 472.

Deveres da Administradora

Artigo 8 A Administradora detém poderes amplos e gerais para administrar o Fundo e poderá, sem prejuízo das suas demais obrigações nos termos da Legislação Aplicável, incluindo, sem limitação, aquelas dispostas no artigo 32 da Instrução CVM 472, e nos termos deste Regulamento:

a) proceder à venda de Imóveis do Fundo ou à aquisição de Imóveis Alvo (e, somente durante a Fase de Transição, também em relação aos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários previstos no **Artigo 10**) existentes ou que possam vir a integrar os Ativos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, exceto em caso de Conflito de Interesses;

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

b) proceder ao registro, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar na matrícula dos Imóveis do Fundo e dos demais Ativos do Fundo, conforme o caso, que estes e aqueles (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (ii) as atas e livros de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos do Fundo e às operações do Fundo; (iv) registros contábeis segregados relacionados às operações e aos Ativos do Fundo; e (v) os arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, dos Representantes dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos dos artigos 29 e 32 da Instrução CVM 472;

d) celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, com as instruções dadas pela GTIS e diligenciando para exercer todos os direitos relacionados aos Ativos do Fundo e às atividades do Fundo;

e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que devem ser arcadas pelo Fundo ou por meio da Taxa de Distribuição Primária, de acordo com este Regulamento;

g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável;

h) no caso de ser informado sobre a instauração de processo administrativo pela CVM, manter a documentação referida no **item c)** deste **Artigo 8** até o término do referido processo;

i) divulgar informações a autoridades governamentais e aos Cotistas, de acordo com e dentro dos prazos previstos neste Regulamento e na Legislação Aplicável, incluindo as obrigações de divulgação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472;

j) manter a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo atualizada junto à CVM;

k) cumprir as disposições deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, supervisionando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos projetos imobiliários sob sua responsabilidade;

m) abrir e operar contas bancárias em nome do Fundo;

n) representar o Fundo em litígios, em juízo ou fora dele, bem como realizar acordos no âmbito de qualquer ação judicial ou processo administrativo contra o Fundo;

o) solicitar admissão à negociação das Cotas emitidas pelo Fundo em mercado organizado;

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

p) deliberar a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado ou o desdobramento e/ou grupamento das Cotas; e

q) exercer suas atividades de boa-fé e com transparência, diligência e lealdade para com o Fundo e para com os Cotistas, de acordo com a Legislação Aplicável.

Parágrafo 1 Observadas as responsabilidades atribuídas à GTIS nos termos deste Regulamento, a Administradora tem poderes para representar o Fundo, em juízo e fora dele, e para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração a fim de atingir seus objetivos, incluindo a outorga de procurações, podendo praticar todos os atos necessários à administração do Fundo com estrita observância aos limites deste Regulamento e da Legislação Aplicável.

Parágrafo 2 Na data deste Regulamento, a Administradora declara que tem total autonomia e independência no desempenho das suas funções e não se encontra em uma posição que possa resultar em Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. A Administradora informará os Cotistas acerca de qualquer evento que possa colocá-lo em situação da qual possa surgir um Conflito de Interesses em relação ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Deveres do Gestor e Consultor Especializado

Artigo 9 Não obstante os deveres e obrigações impostos à Administradora nos termos do presente Regulamento e da Legislação Aplicável, bem como as disposições do Contrato de Gestão e Consultoria, as seguintes funções serão exercidas pela GTIS:

a) identificar, selecionar, avaliar e monitorar os Ativos do Fundo e quaisquer outros ativos que possam se tornar parte dos Ativos do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento;

b) monitorar e avaliar oportunidades com relação aos Ativos Imobiliários ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo a realização de benfeitorias aos Imóveis do Fundo e renegociação de contratos, bem como o desenvolvimento de relacionamentos com os locatários dos Imóveis do Fundo;

c) instruir a Administradora a adquirir e/ou alienar Imóveis Alvo para o Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;

d) orientar e instruir a Administradora a celebrar e/ou firmar contratos e outros negócios jurídicos relacionados à administração dos Imóveis 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;

e) monitorar o desempenho do Fundo;

f) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas e/ou reuniões de sócios de sociedades investidas e em assembleias de condôminos dos condomínios que façam parte dos Ativos Imobiliários ou perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Ativos Imobiliários;

g) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, 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,

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis do Fundo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

h) discutir propostas de locação de Imóveis do Fundo com locatários ou empresas contratadas para prestar serviços de administração de locações de Imóveis do Fundo;

i) reportar à Administradora, nos termos da Legislação Aplicável, ao Conselho de Supervisão e/ou aos Cotistas, conforme o caso, quaisquer questões relativas ao desempenho de suas atividades e outros assuntos relacionados às operações e ao desempenho do Fundo;

j) sugerir alterações a este Regulamento à Administradora;

k) dar instruções à Administradora com relação a litígios judiciais ou administrativos envolvendo o Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo instruções para dar quitação a qualquer processo judicial ou administrativo contra o Fundo, conforme o caso;

l) deliberar sobre a amortização das Cotas do Fundo com a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Regulamento; e

m) instruir a Administradora a convocar Assembleias Gerais, quando necessárias, de acordo com este Regulamento.

Páragrafo Único A GTIS deverá agir a todo tempo no melhor interesse do Fundo, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme o caso.

Artigo 10 Não obstante as disposições anteriores, durante a Fase de Transição, a GTIS será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: **(a)** Ativos Financeiros e **(b)** Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. Após a Fase de Transição, na qualidade de Gestor plenamente autorizado, a GTIS irá gerir diretamente: **(a)** os Ativos Financeiros e **(b)** os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

Parágrafo Único Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM 472, durante e após a Fase de Transição, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pela Administradora, sob orientação da GTIS, conforme disposto no **item c)** do **Artigo 9** acima.

Parâmetros de Atuação da Administradora, do Gestor e do Consultor Especializado

Artigo 11 É vedado à Administradora e à GTIS, conforme aplicável, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos e Ativos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente;

b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimos;

d) prestar fiança, aval, garantia, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

operações praticadas pelo Fundo;

e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do Fundo;

g) vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) ressalvada a hipótese de aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

j) constituir ônus reais sobre os Imóveis do Fundo;

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos 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;

m) 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

n) praticar qualquer ato de liberalidade, conforme previsto na Instrução CVM 472.

Parágrafo Único A proibição prevista no item j) acima não impede que o Fundo adquira Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus e gravames reais antes de seu ingresso entre os Ativos do Fundo.

Artigo 12 A Administradora e a GTIS não serão solidariamente responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas ou por qualquer patrimônio líquido negativo do Fundo, mas serão responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Cotistas dentro de suas respectivas competências quando ocorrerem por culpa, dolo, fraude ou violação a qualquer lei ou regulamentação expedida pela CVM e aplicável ao Fundo ou a este Regulamento. Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pela Administradora, pela GTIS ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarci-las de quaisquer dessas demandas, desde que **(a)** tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Imóveis do Fundo; e **(b)** as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de: (i) dolo, culpa ou fraude da Parte Indenizável; (ii) violação substancial de regulamentação da CVM ou deste Regulamento, ou de qualquer outra regulamentação ou lei à qual a Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado estejam sujeitos; ou (iii) qualquer evento definido como Justa Causa, em todos os casos dos itens (a) e (b) acima, de acordo com uma decisão de primeira instância. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

Artigo 13 A Administradora e a GTIS estão obrigados a cumprir, na medida de suas respectivas atribuições, o disposto na Instrução CVM 617, de 5 de dezembro de 2019, e na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alteradas, com o objetivo de prevenir e combater atividades relacionadas a crimes de "lavagem de dinheiro", ou a ocultação de bens, direitos e valores identificados por tais normativos, e, na medida de suas respectivas obrigações, não realizar, oferecer, prometer, autorizar, dar, aceitar ou receber direta ou indiretamente subornos ou quaisquer outros pagamentos similares que possam violar quaisquer disposições de qualquer lei ou regulamentação aplicável no Brasil ou em outras jurisdições relativas a pagamentos de subornos, em particular a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e o *United States Foreign Corrupt Practices Act*. Para os fins deste Regulamento, suborno ou corrupção são entendidos como qualquer vantagem, financeira ou não, oferecida, prometida, autorizada, implementada ou direta ou indiretamente recebida ou dada a outra pessoa, independentemente do exercício de serviço público, com a finalidade de se obter qualquer tipo de vantagem ilícita ou não consistente com a atividade desenvolvida.

Artigo 14 Não obstante o disposto neste Regulamento, a Administradora e a GTIS deverão também observar os termos e condições estabelecidos no Contrato de Gestão e Consultoria.

Parágrafo Único Caso qualquer cláusula do Contrato de Gestão e Consultoria seja considerada ilegal, nula, ineficaz ou inválida, nos termos deste Regulamento e da Legislação Aplicável, as disposições afetadas serão substituídas por outras que, na medida do possível, prevejam efeitos semelhantes, ao passo que caso qualquer das disposições nele previstas seja incompatível com as disposições deste Regulamento, estas últimas deverão prevalecer.

Substituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado

Artigo 15 A Administradora poderá ser substituída nos seguintes cenários:

a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;

b) renúncia; ou

c) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual o administrador fiduciário substituto deverá ser eleito ou o Fundo deverá ser liquidado.

Parágrafo 1 Em qualquer hipótese de substituição, a Administradora enviará à Administradora fiduciário substituto todos os documentos ou cópias relacionados às suas atividades como prestador de serviços ao Fundo.

Artigo 16 Em caso de renúncia, a Administradora estará obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a qual será realizada no prazo máximo de quinze (15) dias. Um Cotista detentor ou um grupo de Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas poderá convocar a referida Assembleia Geral, caso a Administradora não o faça no prazo de 10 (dez) dias após a renúncia.

Parágrafo 1 No caso de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida renúncia, a Assembleia Geral a que se refere o *caput* deste **Artigo 16 (a)** não nomear um substituto para a Administradora, conforme o caso, ou **(b)** não tiver quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 46** deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, a Administradora convocará outra Assembleia Geral que deverá ocorrer

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

num prazo máximo de 30 (trinta) dias para decidir sobre a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo.

Artigo 17 Em caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá **(a)** convocar a Assembleia Geral para eleger um administrador fiduciário substituto para o Fundo e **(b)** nomear um administrador fiduciário temporário até a eleição da nova administração fiduciária pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1 Caso a Administradora seja liquidada extrajudicialmente, o Banco Central do Brasil convocará a assembleia mencionada no *caput* deste **Artigo 17** no prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação no Diário Oficial da União da decretação de liquidação extrajudicial.

Parágrafo 2 Caso a Administradora tenha tido sua liquidação extrajudicial decretada, nos termos do **Parágrafo 1** acima, e se a Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a nomeação do administrador fiduciário substituto **(a)** não nomeá-lo no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação da decretação de liquidação extrajudicial da Administradora no Diário Oficial da União, ou **(b)** não reunir quórum suficiente, observado o disposto no **Artigo 46** deste Regulamento, para deliberar a substituição da Administradora ou a liquidação do Fundo, o Banco Central do Brasil nomeará um novo administrador fiduciário para o Fundo.

Parágrafo 3 Em caso de renúncia da Administradora ou se for iniciado um processo de liquidação judicial ou extrajudicial contra a Administradora, as despesas relacionadas à transferência dos Ativos do Fundo para o seu substituto serão arcadas pela Administradora.

Artigo 18 Na hipótese de renúncia ou destituição, a Administradora continuará a receber, até sua efetiva substituição, sua parte da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis,* até a data em que deixar de exercer suas funções. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, quando este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

Artigo 19 A GTIS poderá ser substituída nos seguintes cenários:

a) descredenciamento para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM;

b) decretação de falência da GTIS ou deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial contra si; ou

c) rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo ou pela GTIS, conforme previsto no **Artigo 20** e no **Artigo 21** abaixo e no Contrato de Gestão e Consultoria.

Artigo 20 Em caso de rescisão unilateral do Contrato de Gestão e Consultoria pelo Fundo, a GTIS deverá ser previamente notificada pelo Fundo, representado pela Administradora.

Parágrafo 1 Rescisão com Justa Causa. Caso a rescisão se dê por Justa Causa, esta será imediata e a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

Parágrafo 2 Rescisão sem Justa Causa. Caso a rescisão se dê sem Justa Causa, a notificação referida no *caput* deste **Artigo 20** deverá ser enviada à GTIS com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que, nesse caso, a GTIS receberá a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI**

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

até sua substituição efetiva, bem como uma multa por destituição equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS acumulada sobre o valor de mercado das Cotas no Dia Útil anterior ao dia em que a Administradora enviar a referida notificação prévia, a qual será incorporada à Taxa de Administração para todos os fins.

Parágrafo 3 Para fins de pagamento da multa por destituição referida no **Parágrafo 2,** deverá ser considerado valor total da parcela da Taxa de Administração devida à GTIS, sem aplicação do desconto concedido pela GTIS durante os dois primeiros anos após a data da primeira integralização de Cotas, conforme previsto no trecho final do **Artigo 40**.

Parágrafo 4 A multa por destituição será considerada parte da Taxa de Administração e, por conseguinte, um Encargo do Fundo. Assim, na medida em que o Fundo não tenha saldo suficiente para pagar a multa por destituição na data de rescisão do Contrato de Gestão e Consultoria, a GTIS terá prioridade sobre quaisquer ganhos subsequentes do Fundo de forma que, até que a Multa por Destituição seja integralmente paga, o Fundo não distribuirá rendimentos aos Cotistas nem realizará quaisquer novos investimentos ou benfeitorias não essenciais aos Ativos Imobiliários, ou qualquer outro ato que possa caracterizar um desvio de fluxo de caixa de forma a comprometer a obrigação do Fundo de pagar integralmente a multa por destituição.

Artigo 21 A GTIS poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e Consultoria mediante o envio de uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Administradora, hipótese em que a GTIS receberá apenas a sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se devida, nos termos do **Capítulo VI** e do Contrato de Gestão e Consultoria, até sua substituição efetiva.

Capítulo III Objetivo e Política de Investimento

Artigo 22 O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos Cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, construídos para fins de geração de renda ("Imóveis Alvo"), com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos deste Regulamento (a "Política de Investimento").

Artigo 23 O Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos seguintes ativos imobiliários (cada um desses, um "Ativo Imobiliário"):

a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; e

b) indiretamente nos Imóveis Alvo , observada a Política de Investimento do Fundo e suas limitações, mediante aquisição de (i) quotas ou ações de emissão de pessoas jurídicas cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo, e (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário do segmento logístico cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento e que visem ao investimento de no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

Parágrafo 1 De acordo com o artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, as aquisições de Imóveis Alvo a serem feitas pelo Fundo deverão ser fundamentadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por entidade com experiência comprovada na avaliação de Imóveis Alvo

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

comparáveis no Brasil, que tenha sido previamente credenciada pela Administradora e que não controle, não seja controlada por, coligada ou pertencente a qualquer empresa do grupo econômico da Administradora ou da GTIS, devendo tal laudo de avaliação ser apresentado até a data de aquisição de qualquer Imóvel Alvo, conforme seja o caso.

Parágrafo 2 Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data de aquisição de um determinado Imóvel Alvo, será concedido um prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição definitiva do Imóvel Alvo para apresentação do laudo, ou outro prazo conforme acordado entre Administradora e GTIS.

Parágrafo 3 Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e qualquer valor mobiliário cujo emissor esteja devidamente registrado na CVM e cujas atividades sejam predominantemente aquelas permitidas aos FIIs;

b) certificados de potencial adicional de construção – CEPAC;

c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

d) LH (letras hipotecárias);

e) LCI (letras de crédito imobiliário);

f) LIG (letras imobiliárias garantidas); e

g) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472.

Artigo 24 O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis do Fundo de que é titular ao longo do tempo, a fim de maximizar os retornos de sua exploração comercial ou eventual comercialização, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS.

Artigo 25 Os Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo serão adquiridos pela Administradora em base fiduciária, em nome e para benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendado pela GTIS, gerenciar, negociar e alienar tais ativos ou direitos, e exercer todos os direitos inerentes aos mesmos, com a finalidade única de atingir o objetivo do Fundo, em função da Política de Investimento.

Parágrafo Único No instrumento de aquisição de Imóveis Alvo, deverão ser indicadas as restrições decorrentes da propriedade fiduciária da Administradora. Tal documento deverá também prever que os Imóveis do Fundo não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

Artigo 26 Não obstante o acima exposto, o Fundo poderá, excepcionalmente, para efeitos de gestão de caixa e liquidez, investir nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável (cada um deles, um "Ativo Financeiro"):

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

a) Títulos públicos federais;

b) Títulos emitidos pelo Tesouro Nacional;

c) Certificados de Depósito Bancário - CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco mínima correspondente a AA-;

d) Cotas de fundos de investimento referenciados à Taxa DI (taxa de depósitos interbancários); e

e) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1 Para pagar as despesas e Encargos do Fundo previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parte dos Ativos do Fundo investido permanentemente em Ativos Financeiros.

Parágrafo 2 A avaliação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será fornecida pelo Custodiante, que é responsável pelo cálculo dos valores desses ativos com base nos seus critérios, metodologia e fontes de informação. Os critérios de precificação dos títulos e valores mobiliários devem reproduzir as disposições do Manual de Precificação do Custodiante, em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, e outras regras aplicáveis.

Artigo 27 O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela Legislação Aplicável, desde que sejam cumpridas as diretrizes e restrições estabelecidas na Política de Investimento e na Legislação Aplicável, incluindo a capacidade do Fundo de ceder a terceiros, no todo ou em parte, o fluxo futuro de recebíveis de aluguéis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis do Fundo integrantes dos Ativos do Fundo no contexto de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, observada a regulamentação relativa à distribuição de rendimento e resultados.

Artigo 28 O Fundo não poderá executar operações de *day trade*, assim entendidas como as que se iniciam e encerram no mesmo dia, independentemente de o Fundo ter participação ou posição anterior do mesmo ativo.

Artigo 29 Os valores mobiliários da carteira do Fundo devem ser registrados, mantidos em custódia ou em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ou em sistema de liquidação financeira administrado por entidade autorizada a prestar esse serviço pela CVM ou pelo Banco Central do Brasil, com exceção de aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento.

Artigo 30 As aplicações feitas no Fundo não são garantidas pela Administradora, pela GTIS, pelo Custodiante, por qualquer instituição envolvida na distribuição das Cotas, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Capítulo IV Emissão, Distribuição e Subscrição de Cotas

Artigo 31 O patrimônio líquido do Fundo será dividido em Cotas de uma única classe, todas nominativas e mantidas em forma escritural em nome do titular, concedendo a todos os Cotistas idênticos direitos de propriedade, políticos e econômicos.

Artigo 32 As Cotas iniciais do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública que será **(a)** dirigida a investidores em geral, **(b)** coordenada por sociedade(s) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelo Fundo, sob regime de melhores esforços de

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

colocação, na forma e de acordo com os prazos (i) no Brasil, estabelecidos pela Instrução CVM 400 e (ii) no exterior, estabelecidos pela Regra 144A da Comissão de Valores Mobiliários dos Estados Unidos (*U.S. Securities and Exchange Commission*) e pelo Regulamento S da Lei de Valores Mobiliários dos Estados Unidos (*U.S. Securities Act*) de 1933, e **(c)** integralizada em dinheiro ("Primeira Emissão" e "Primeira Oferta", respectivamente).

Parágrafo 1 A Primeira Emissão será realizada nos termos do Suplemento anexo ao presente sob a forma de **APÊNDICE II** a este Regulamento, e contará com um processo sistemático de geração, coleta e registro da demanda dos investidores por Cotas (procedimento de *bookbuilding*), a ser conduzido pelos distribuidores das Cotas da Primeira Emissão.

Artigo 33 Caso considere relevante para efeitos da Política de Investimento ou para o pagamento de despesas do Fundo, a Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes ("Novas Cotas" e "Ofertas Subsequentes", respectivamente), sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que dentro do Capital Autorizado.

Parágrafo 1 No caso da emissão de Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o Preço de Emissão das Novas Cotas objeto da respectiva Oferta Subsequente será fixado pela GTIS, de acordo com um dos seguintes critérios **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das Novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis do Fundo dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita da Administradora que aprovou a emissão dessas Novas Cotas e a respectiva Oferta Subsequente. Nos demais casos, o Preço de Emissão das Novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, com a devida consideração à recomendação da GTIS.

Parágrafo 2 Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de Novas Cotas na proporção das Cotas do Fundo de que forem titulares, conforme data-base a ser definida pela Administradora no ato único que aprovar a emissão das Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado ou conforme decidido pela Assembleia Geral que deliberar pela emissão das Novas Cotas, conforme o caso. A menos que outros critérios tenham sido aprovados pelos Cotistas em Assembleias Gerais em Ofertas Subsequentes fora do Capital Autorizado, o direito de preferência deverá ser exercido por um período mínimo de dez (10) Dias Úteis a partir **(a)** da data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar tiver sido previamente divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, **(b)** de cinco (5) Dias Úteis após a data do anúncio de início da distribuição das Novas Cotas da Oferta Subsequente, quando o prospecto preliminar não tiver sido divulgado ao mercado durante os procedimentos de oferta nos termos da Instrução CVM 400, ou **(c)** da data de divulgação do comunicado de início da distribuição das Novas Cotas, se a distribuição estiver isenta de registro nos termos da Instrução CVM 476.

Parágrafo 3 Os Cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros ou negociá-los no mercado secundário administrado pela B3, de acordo

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

com os procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 4 As Novas Cotas assegurarão a seus titulares os mesmos direitos conferidos aos Cotistas existentes do Fundo.

Parágrafo 5 Sem prejuízo de suas atribuições regulamentares, a Administradora, com o auxílio da GTIS, deverá submeter a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado à apreciação prévia pelo Conselho de Supervisão.

Artigo 34 Em caso de emissão de Novas Cotas acima do limite do Capital Autorizado, a emissão e o valor das Novas Cotas serão definidos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1 A colocação das Novas Cotas como parte de uma Oferta Subsequente poderá ser objeto de distribuição pública, de acordo com a Instrução CVM 400 ou a Instrução CVM 476, no segmento de negociação da B3, com ou sem esforços de distribuição internacional.

Artigo 35 Ocorrendo a subscrição e a integralização de Cotas em qualquer Oferta, o Cotista preencherá formulário de pedido de reserva e/ou o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, certificando ter tomado conhecimento e concordado com **(a)** o conteúdo deste Regulamento; **(b)** os riscos associados ao investimento no Fundo; **(c)** a Política de Investimento; e **(d)** a possibilidade de perdas em relação ao seu investimento no Fundo.

Artigo 36 As Novas Cotas poderão ser integralizadas em dinheiro ou com Imóveis Alvo, conforme definido: **(a)** pela Administradora, sob as instruções dadas pela GTIS, em caso de emissão dentro do Capital Autorizado; ou **(b)** pelos Cotistas na respectiva Assembleia Geral que deliberar a emissão, conforme recomendação da GTIS, em caso de emissão fora do Capital Autorizado.

Parágrafo 1 Em qualquer dos casos acima, a integralização de Novas Cotas em Imóveis Alvo por meio de uma contribuição em ativos será baseada em relatório de avaliação de tais Imóveis Alvo: **(a)** elaborado por sociedade especializada que atenda aos requisitos estabelecidos na Legislação Aplicável; e **(b)** aprovado pela Assembleia Geral, na mesma data de formalização da subscrição ou de acordo com as regras e termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

Capítulo V Negociação e Transferência

Artigo 37 As Cotas serão negociadas no mercado secundário com a B3, dentro do ambiente da bolsa de valores.

Artigo 38 A negociação de frações de Cotas é proibida.

Artigo 39 Em caso de morte ou incapacidade de um Cotista, até ao momento da transferência das Cotas desse Cotista para seu sucessor legal, o representante do espólio ou o Cotista incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações para com a Administradora que eram de responsabilidade de tal Cotista, observada Legislação Aplicável.

Capítulo VI Remuneração

Taxa de Administração

Artigo 40 A Administradora fará jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento) sobre **(a)** o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) deste **Artigo 40** ("Taxa de Administração"),

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

sendo certo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,36% (trinta e seis centésimos por cento), durante o segundo ano após a data da primeira integralização de Cota, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,48% (quarenta e oito centésimos por cento), e durante o terceiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração deverá ser equivalente a 0,70% (sete décimos por cento); em qualquer caso, incidente sobre (a) ou (b) acima, conforme aplicável.

Parágrafo 1 A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços.

Parágrafo 2 O valor mínimo da Taxa de Administração será equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de Cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em qualquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

Parágrafo 3 A Taxa de Administração incluirá pagamentos devidos à Administradora, Escriturador, à GTIS e ao Custodiante, sendo que os valores atribuídos à GTIS serão especificados no Contrato de Gestão e Consultoria, e não incluirá os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições deste Regulamento e das regras em vigor.

Artigo 41 A Administradora, na qualidade de representante do Fundo e por conta e ordem do Fundo, poderá determinar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a seus prestadores de serviços que tenham sido contratados pela Administradora incluindo, sem limitação, a GTIS, desde que a soma dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance e outras taxas

Artigo 42 Além da sua parcela da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um *spread* de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de emissão das Cotas ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1 Para efeitos de cálculo da Taxa de Performance: **(a)** a rentabilidade será calculada pelo método do ativo, isto é, pelo resultado do Fundo durante o Período de Apuração (conforme definido abaixo), e não pelo método do passivo; **(b)** "rentabilidade" será entendida como a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas, da data em que ocorrer a integralização ou distribuição até a data do cálculo da Taxa de Performance; e **(c)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance, sempre de acordo com a seguinte fórmula:

Taxa de Performance = 20% x (Maior valor entre (Market Value – Benchmark Value) e 0)

Em que:

Benchmark = $(5.5\% + (IPCA_{end} / IPCA_{begin})^{(12/N)})-1$

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

$IPCA_{end}$ = IPCA no mês anterior ao término do Período de Apuração;

$IPCA_{begin}$ = IPCA no mês anterior ao início do Período de Apuração;

"N" = número de meses no Periodo de Apuração;

Market Value = significa o valor de mercado das Cotas calculado com base no preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance (ou o número de pregões disponíveis na data da primeira provisão); e

Benchmark Value = significa a rentabilidade que representa uma Taxa Interna de Retorno igual à do *Benchmark* no Período de Apuração, calculada com base (a) no valor inicial das Cotas na Primeira Oferta, para o primeiro Período de Apuração; ou (b) no *Market Value* do Período de Apuração imediatamente anterior, para Períodos de Apuração subsequentes, considerando a somatória das contribuições, amortizações e/ou distribuições de rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o respectivo Período de Apuração.

Em qualquer situação, a Taxa de Performance será devida e paga em relação a Períodos de Apuração subsequentes somente em relação à rentabilidade do Fundo (a qual, para fins de esclarecimento, inclui a valorização das Cotas bem como as distribuições feitas aos Cotistas) calculada no respectivo Período de Apuração que for maior que o valor da cota base das Cotas no início de tal Período de Apuração.

Parágrafo 2 A Taxa de Performance será calculada, provisionada na apuração de resultado mensalmente e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Oferta, e assim sucessivamente ("Período de Apuração"). Quanto do aniversário do Período de Apuração, a GTIS deverá notificar a Administradora sobre o cálculo da Taxa de Performance, e esta terá um prazo máximo de 5 (cinco) dias para análise e validação do cálculo de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão e Consultoria. Após a validação do cálculo, o Fundo deverá pagar a Taxa de Performance em moeda corrente nacional à GTIS no 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês seguinte ao do término do prazo de validação referido acima.

Parágrafo 3 Em caso de insuficiência de recursos em caixa para pagamento da Taxa de Performance, incluindo aplicações financeiras ou investimentos líquidos, a Administradora, após a validação do cálculo enviado pela GTIS conforme o **Parágrafo 2,** deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS, com a consequente emissão de Cotas do Fundo, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento do saldo remanescente da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas (conforme critério previsto no **Parágrafo 1,** item "c", acima) e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela GTIS em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pelo Gestor. Caso a dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à GTIS atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor total apurado, devido e não pago, da Taxa de Performance e o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade dos valores excedentes ao limite em questão, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes, até que o valor total apurado da Taxa de Performance seja devidamente adimplido.

Parágrafo 4 Caso a Assembleia Geral referida no **Parágrafo 3** acima **(a)** não aprove o

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

pagamento da Taxa de Performance em Cotas, **(b)** não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, **(c)** não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou **(d)** não seja convocada pela Administradora em até 30 (trinta) dias do envio da notificação contendo o cálculo da Taxa de Performance pela GTIS; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à GTIS até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

Parágrafo 5 Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do **Parágrafo 3** acima, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à GTIS a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no **Parágrafo 4** acima.

Parágrafo 6 Em caso de destituição da GTIS por qualquer motivo nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato da destituição. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 42** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após ter recebido a notificação enviada pela Administradora informando sobre a destituição; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de envio notificação pela Administradora informando sobre a destituição; e **(e)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento de destituição.

Parágrafo 7 Em caso de incorporação, fusão, liquidação ou qualquer reorganização do Fundo que resulte na transferência parcial ou total dos Ativos do Fundo, a Taxa de Performance será apurada e, se devida, paga à GTIS no ato de cada um dos eventos referidos acima. Nesses casos, todos os procedimentos dispostos no *caput* e nos parágrafos deste **Artigo 42** deverão ser aplicados na máxima extensão factível, com as seguintes exceções: **(a)** a GTIS enviará o cálculo da Taxa de Performance em até 5 (cinco) dias após a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(b)** a Administradora validará o cálculo em um prazo não superior a 5 (cinco) dias e o Fundo pagará a Taxa de Performance à GTIS em dinheiro no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao do escoamento do prazo de validação referido acima; **(c)** o Período de Apuração será alternativamente (i) o período entre a data da primeira integralização de Cotas e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, ou (ii) o período entre o último aniversário do Período de Apuração e a data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo, conforme aplicável; **(d)** o valor de mercado das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de convocação da Assembleia Geral pela Administradora para tratar sobre os eventos referidos neste Parágrafo; **(e)** em caso de ausência de recursos em caixa para

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

pagamento da Taxa de Performance, o Fundo pagará à GTIS o saldo remanescente da Taxa de Performance com uma proporção sobre os Ativos do Fundo pelo seu valor justo, conforme determinado no laudo de avaliação mais atualizado dos ativos do Fundo preparado de acordo com as leis aplicáveis; e **(f)** não será permitido o pagamento da Taxa de Performance por meio de dação em pagamento conforme disposto no **Parágrafo 3** acima, salvo se diversamente negociado entre GTIS e Fundo quando do evento em questão.

Parágrafo 8 No caso dos eventos descritos no **Parágrafo 6** e no **Parágrafo 7** acima ("Evento(s)"), a GTIS fará jus a uma taxa de performance complementar ("Taxa de Performance Complementar") se, no período de 12 (doze) meses após a ocorrência de qualquer dos Eventos, o Fundo venda, seja incorporado ou promova qualquer reorganização que, direta ou indiretamente, transfira parte ou a totalidade dos Ativos do Fundo que compunham a sua carteira à época do Evento. Nessa hipótese, se a venda for realizada em um valor maior que o valor de avaliação dos Ativos do Fundo à época do Evento ("Valor Inicial"), a Taxa de Performance Complementar será equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre o Valor Inicial e o efetivo valor de venda de tais Ativos do Fundo, acrescido de quaisquer valores distribuídos ao Fundo ou aos Cotistas em decorrência dos Ativos do Fundo (amortizações, resgates, juros sobre capital próprio, redução de capital, etc.) e descontada a Taxa Interna de Retorno equivalente ao IPCA acrescido de um spread de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o Valor Inicial. Para os fins de cálculo da Taxa de Performance Complementar, será considerado o período entre a data do respectivo Evento e a data da efetiva transferência dos Ativos do Fundo.

Parágrafo 9 A cada emissão de Cotas ou Novas Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto da Administradora e da GTIS, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária a ser potencialmente cobrada, nenhuma taxa de entrada será cobrada dos Cotistas. Além disso, nenhuma taxa de saída será cobrada dos Cotistas.

Capítulo VII Assembleia Geral

Artigo 43 A Administradora enviará aos Cotistas convocação **(a)** com 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral ordinária anual, e **(b)** com 15 (quinze) dias de antecedência da data de cada Assembleia Geral extraordinária, por correspondência ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas em uma Assembleia Geral sanará qualquer defeito no envio de convocação da Assembleia Geral.

Artigo 44 A convocação da Assembleia Geral, que deverá incluir data, horário e local da Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, listará expressamente todos os assuntos a serem deliberados. A Assembleia Geral não poderá deliberar sobre qualquer outro assunto que não os que estiverem incluídos na ordem do dia.

Parágrafo 1 A Administradora disponibilizará na data em que for feita a convocação de qualquer Assembleia Geral: **(a)** em sua página na Internet; **(b)** no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na Internet; e **(c)** se aplicável, na página na Internet do administrador do mercado organizado no qual as Cotas do Fundo são admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício fundamentado do direito de voto pelos Cotistas na Assembleia Geral e todas essas informações permanecerão disponíveis aos Cotistas em cada uma dessas páginas da Internet até a data da Assembleia Geral.

Parágrafo 2 O Cotista ou o grupo de Cotistas que represente pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou um Representante dos Cotistas eleito nos termos deste Regulamento poderão solicitar que a Administradora convoque uma Assembleia Geral, no prazo de 30 (trinta)

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

dias a partir do recebimento de tal solicitação.

Parágrafo 3 Por ocasião da Assembleia Geral anual, os titulares de pelo menos 3% (três por cento) das Cotas emitidas, calculadas com base na presença registrada no Registro de Cotistas do Fundo na data em que for feita convocação da respectiva Assembleia Geral, poderão solicitar por escrito à Administradora a inclusão de assuntos na ordem do dia da Assembleia Geral, que se tornará ordinária e extraordinária, desde que tal solicitação **(a)** seja acompanhada de todos os documentos necessários para o exercício do direito de voto, de maneira totalmente fundamentada, dos Cotistas, observadas as disposições da Legislação Aplicável, e **(b)** seja apresentada com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 4 Caso os Cotistas utilizem a prerrogativa do **Parágrafo 3** acima, a Administradora deverá divulgar a todos os Cotistas e à GTIS, conforme aplicável, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes da data da respectiva Assembleia Geral, a solicitação para incluir deliberações na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral, bem como os documentos enviados pelos Cotistas solicitantes.

Artigo 45 Sem prejuízo dos demais poderes previstas neste Regulamento, é da exclusiva responsabilidade da Assembleia Geral deliberar sobre:

a) as demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas apresentadas pela Administradora;

b) alteração deste Regulamento, exceto nos casos previstos no **Parágrafo 2** deste **Artigo 45**

c) destituição da Administradora e indicação do administrador fiduciário substituto, a ser nomeado após a destituição da Administradora;

d) emissão de Novas Cotas além do Capital Autorizado;

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

f) dissolução ou liquidação do Fundo e o procedimento de distribuição dos Ativos do Fundo aos Cotistas no contexto de qualquer dissolução ou liquidação;

g) alteração do mercado no qual as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação de qualquer laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

i) eleição e destituição de Representantes de Cotistas, sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, conforme o artigo 25 da Instrução CVM 472 e o **Capítulo VIII** deste Regulamento;

j) qualquer alteração no prazo de duração do Fundo;

k) aprovação de atos que constituam potencial conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e

l) alterações na Taxa de Administração.

Parágrafo 1 A realização de uma Assembleia Geral ordinária anual para tomar as demonstrações financeiras é obrigatória e deverá ocorrer dentro de 120 (cento e vinte) dias a partir do encerramento do exercício social e após decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

disponibilização aos Cotistas das demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas.

Parágrafo 2 Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação da Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(a)** da necessidade de cumprimento da Legislação Aplicável, **(b)** de exigências expressas (i) da CVM, (ii) de administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, ou (iii) de entidade autorreguladora com jurisdição sobre o Fundo, nos termos da Legislação Aplicável e de acordo com a CVM, **(c)** da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou de prestadores de serviços do Fundo, ou **(d)** quando envolver redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou outras taxas pagas pelo Fundo.

Parágrafo 3 As alterações mencionadas no **Parágrafo 2** acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência escrita, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua implementação, com exceção da redução das taxas pagas pelo Fundo mencionadas acima, relativamente às quais os Cotistas serão imediatamente notificados.

Artigo 46 A Assembleia Geral será realizada com a presença de qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Não obstante o acima exposto, as matérias previstas nos **itens b), c)**, **e)**, **f)**, **h)**, **k)** e **l)** do **Artigo 45** deverão ser aprovadas pelos Cotistas que representem, pelo menos, a maioria das Cotas presentes na Assembleia Geral e que também representem: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** no mínimo a metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 1 As percentagens mencionadas no *caput* deste **Artigo 46** serão determinadas com base no número de Cotas emitidas e em circulação e registradas em nome de um ou mais Cotistas, conforme indicado no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, devendo a Administradora informar na convocação da Assembleia Geral o quórum e a percentagem de Cotas necessárias para aprovar cada um dos assuntos a serem discutidos na respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 2 Somente os Cotistas inscritos no Registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores nomeados há menos de 1 (um) ano poderão votar na Assembleia Geral.

Parágrafo 3 As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral ou em uma procuração especificamente referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto:

a) a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor;

b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor;

c) Partes Relacionadas à Administradora, ao Consultor Especializado ou ao Gestor;

d) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

f) um Cotista em Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal Conflito de Interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito à

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

Administradora).

Parágrafo 4 Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação da Assembleia Geral contemple essa possibilidade, estabeleça os critérios para essa forma de voto e não exclua a realização da Assembleia Geral, no local e horário estabelecidos, com deliberações a serem aprovadas pelos votos dos presentes e os recebidos por correspondência e/ou por correio eletrônico.

Parágrafo 5 Cada Cota dá a seu titular o direito a 1 (um) voto em cada Assembleia Geral sobre cada matéria discutida pelos Cotistas.

Artigo 47 A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações dos Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, a qual deverá ser respondida pelos Cotistas no prazo mínimo de 15 (quinze) dias a partir da data de envio da consulta formal, na qual **(a)** os Cotistas darão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e **(b)** as deliberações serão tomadas de acordo com os quóruns estabelecidos no **Artigo 46** acima e desde que as formalidades previstas neste Regulamento e nas regras aplicáveis sejam observadas.

Artigo 48 A Administradora disponibilizará, no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua realização, a ata de cada Assembleia Geral aos Cotistas.

Capítulo VIII Conselho de Supervisão

Artigo 49 O Fundo disporá de um conselho de supervisão, cujas principais funções serão a supervisão das decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários, bem como o monitoramento das atividades e do desempenho do Fundo, entre outras atribuições previstas neste Capítulo ("Conselho de Supervisão").

Artigo 50 O Conselho de Supervisão terá as seguintes atribuições:

a) supervisionar as decisões de investimento a serem tomadas pela Administradora, conforme orientação da GTIS, em Ativos Imobiliários;

b) monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, incluindo os serviços prestados pela Administradora e pela GTIS;

c) dar parecer aos Cotistas em relação a qualquer assunto a ser submetido à deliberação da Assembleia Geral;

d) analisar, considerar e emitir parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de Conflito de Interesses ou operações com Partes Relacionadas que requeiram aprovação em Assembleia Geral, em conformidade com este Regulamento e com a Instrução CVM 472;

e) avaliar e discutir qualquer relatório de avaliação ou material técnico, no caso de haver uma reavaliação relevante de preços dos Ativos Imobiliários; e

f) apreciar a proposta de emissão de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado apresentada pela Administradora, com o auxílio da GTIS, sem prejuízo da atribuição da Administradora de tomar as medidas cabíveis para aprovar a emissão nos termos da Legislação Aplicável..

Artigo 51 O Conselho de Supervisão será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de 1 (um) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, os quais serão

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

nomeados em cada Assembleia Geral ordinária anual de acordo com os seguintes critérios:

a) 3 (três) membros serão nomeados pela GTIS; e

b) 4 (quatro) membros serão eleitos pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de acordo com uma lista de membros independentes sugerida pela GTIS (ou qualquer outro membro proposto por um Cotista em tal Assembleia Geral), com conhecimento técnico (*know-how*) no mercado imobiliário e que não deverão ser empregados, sócios ou Partes Relacionadas da Administradora ou da GTIS, devendo ainda representar, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 1 Os membros eleitos do Conselho de Supervisão informarão a Administradora, o Consultor Especializado ou o Gestor e os Cotistas acerca de quaisquer circunstâncias que possam impedi-los de desempenhar suas funções.

Parágrafo 2 Os membros do Conselho de Supervisão eleitos pelos Cotistas atuarão como Representantes dos Cotistas com todos os deveres e atribuições previstos na Instrução CVM 472 e neste Regulamento, conforme listados abaixo:

a) fiscalizar os atos da Administradora e da GTIS verificando o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

b) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora e da GTIS a serem submetidas às Assembleias Gerais relativas à emissão de Novas Cotas (exceto no caso de emissões dentro do Capital Autorizado), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

c) denunciar à Administradora 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;

d) analisar no mínimo a cada trimestre as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo e emitir um parecer a esse respeito;

e) preparar um relatório anual contendo, no mínimo: (i) a descrição de suas atividades durante o exercício social anterior; (ii) a quantidade de Cotas detidas por cada Representante dos Cotistas; (iii) as despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) seu parecer formal sobre as demonstrações financeiras anuais do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

f) exercer as atribuições listadas acima durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 3 Os membros do Conselho de Supervisão eleitos pelos Cotistas farão jus a uma remuneração determinada na Assembleia Geral que os elegeu, enquanto os membros do Conselho de Supervisão nomeados pela GTIS não farão jus a qualquer remuneração pelo Fundo no exercício de suas funções, porém terão direito a reembolso pelo Fundo de quaisquer despesas de viagem ou outras despesas incorridas no exercício de suas funções enquanto membros do Conselho de Supervisão.

Parágrafo 4 Todos os membros do Conselho de Supervisão deverão firmar um termo de confidencialidade no momento de sua eleição, bem como um termo de posse declarando **(a)** não estarem impedidos por lei especial, **(b)** não terem sido condenados por crime falimentar,

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, mesmo que temporariamente, o acesso a cargos públicos, e **(c)** não terem sido condenados a pena de suspensão ou inabilitação temporária imposta pela CVM.

Artigo 52 Os membros do Conselho de Supervisão poderão renunciar ou ser substituídos antes do final dos respectivos mandatos.

Parágrafo 1 Em caso de vacância de qualquer posição no Conselho de Supervisão, por destituição, renúncia, morte ou interdição, será nomeado um novo membro em Assembleia Geral convocada para tal efeito pela(s) pessoa(s) que nomeou(aram) o membro cuja posição está vaga, adotando-se os mesmos critérios estabelecidos no **Artigo 51.**

Artigo 53 Além de comparecerem à Assembleia Geral, os membros do Conselho de Supervisão deverão realizar reuniões sempre que necessário e, no mínimo, 4 (quatro) reuniões por ano na sede da GTIS. Um dos membros independentes sugerido pela GTIS e eleito pelos Cotistas nos termos do **item b)** do **Artigo 51** presidirá as reuniões do Conselho de Supervisão sendo também responsável pela marcação e convocação das reuniões, enviando notificação da mesma a todos os membros do Conselho de Supervisão, com 5 (cinco) dias de antecedência, em primeira convocação, e 3 (três) dias de antecedência, em segunda convocação.

Parágrafo 1 A instalação da reunião prescindirá de quaisquer formalidades de convocação se a totalidade dos membros do Conselho de Supervisão estiver presente na reunião (inclusive por videoconferência ou teleconferência, conforme o **Parágrafo 3** abaixo).

Parágrafo 2 As reuniões do Conselho de Supervisão serão instaladas com a presença de pelo menos 5 (cinco) dos membros eleitos e as decisões serão tomadas por maioria simples dos membros presentes na reunião.

Parágrafo 3 Qualquer membro impossibilitado de comparecer pessoalmente por qualquer motivo poderá participar de uma reunião do Conselho de Supervisão por videoconferência, conferência telefônica ou equipamento de comunicação similar, por meio do qual todos os participantes da reunião podem ouvir-se mutuamente, desde que esse membro ratifique o seu voto por escrito ao presidente da reunião dentro de um prazo razoável fixado pelo presidente. Tal participação constituirá presença em pessoa na reunião e o voto escrito enviado pelo membro ao presidente da reunião substituirá a assinatura do membro em questão na respectiva ata.

Parágrafo 4 Qualquer voto dos membros do Conselho de Supervisão que participem nas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência será formalizado por comunicação escrita ou eletrônica imediatamente após a reunião, não excluindo a obrigação de elaboração e assinatura da ata da reunião pelos presentes, com a descrição da ordem do dia e das matérias discutidas. Os votos formalizados por comunicação escrita serão anexados à ata da reunião e posteriormente arquivados no escritório da Administradora.

Parágrafo 5 Em cada reunião do Conselho de Supervisão, após a deliberação e aprovação das matérias constantes da respectiva ordem do dia, o secretário da reunião lavrará a ata, que será aprovada pelos membros presentes, em cumprimento ao disposto no **Parágrafo 4** acima. Ao final de cada reunião do Conselho de Supervisão, todos os membros presentes assinarão a respctiva ata, desde que esta seja coerente com as atividades conduzidas pelo Fundo.

Parágrafo 6 As atas de cada reunião do Conselho de Supervisão poderão ser consultadas na Internet, na página da Administradora ou em página dedicada ao Fundo.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

Artigo 54 Os membros do Conselho de Supervisão não poderão, direta ou indiretamente, em nome próprio ou na qualidade de acionistas, Cotistas, conselheiros ou diretores, prestar serviços, controlar ou ser membros de comitês de investimento, comitês de supervisão, ocupar cargos na administração ou em conselhos/comitês consultivos de fundos de investimento e/ou sociedades que desenvolvam atividades concorrentes.

Artigo 55 Não obstante o disposto no **Artigo 54** acima, os membros do Conselho de Supervisão estarão obrigados a informar a Administradora e a GTIS de qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

Parágrafo 1 No caso do **item d)** do **Artigo 50** acima, os membros nomeados pela GTIS estarão impedidos de votar caso o Conflito de Interesses ou a operação com Parte Relacionada em discussão estejam de alguma forma ligados à GTIS.

Capítulo IX Encargos do Fundo

Artigo 56 De acordo com a Instrução CVM 472, as seguintes despesas serão arcadas pelo Fundo ("Encargos do Fundo"): **(a)** a Taxa de Administração e a Taxa de Performance; **(b)** tributos, incluindo impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os Ativos do Fundo, os direitos e obrigações do Fundo; **(c)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outras obrigações administrativas em benefício do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; **(d)** gastos com a distribuição primária das Cotas, bem como, conforme o caso, seu registro para fins de negociação em mercado organizado de valores mobiliários; **(e)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; **(f)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relacionadas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis do Fundo e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos do Fundo; **(g)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, incluindo o valor de qualquer condenação que possa ser imposta ao Fundo ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva o Fundo; **(h)** honorários e despesas relacionados com atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar a GTIS e a Administradora nas suas análises, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo, incluindo a contratação de empresa especializada para emitir laudo de avaliação de Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do **Parágrafo 1** do **Artigo 23** acima; **(i)** honorários e despesas relacionados a sociedades especializadas na gestão da locação de imóveis que façam parte dos Ativos do Fundo, na exploração dos direitos de superfície, no monitoramento e acompanhamento dos Imóveis Alvo e a venda dos respectivos Imóveis Alvo e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados para efeitos de acompanhamento, incluindo a realização de auditoria legal, econômica, financeira e operacional nos Ativos do Fundo atuais ou potenciais ou nos emissores ou cedentes dos Ativos do Fundo; **(j)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício das suas funções; **(k)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleias Gerais, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas; **(l)** taxa de custódia relativa aos Ativos Financeiros; **(m)** gastos decorrentes de avaliações obrigatórias; **(n)** gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparo dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, salários e outros valores devidos à equipe que trabalhar em tais projetos e incluindo taxas devidas pelos Imóveis Alvo, tais como as relacionadas à manutenção do condomínio e/ou da vizinhança, incluindo taxas devidas a qualquer associação de moradores, entre outras; **(o)** despesas com o registro de documentos em cartório; e **(p)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

Parágrafo 1 Quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargos do Fundo acima deverão ser arcadas pela Administradora.

Capítulo X Política de Divulgação

Artigo 57 A Administradora fornecerá as seguintes informações periódicas sobre o Fundo à CVM e aos Cotistas: **(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico refletindo o conteúdo do Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico conforme o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(c)** dentro de 8 (oito) dias após a sua ocorrência, as atas das Assembleias Gerais ordinárias; **(d)** na data da ocorrência, um resumo das decisões tomadas nas Assembleias Gerais ordinárias; e **(e)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as (i) demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; (ii) o relatório do auditor independente relativo às demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas do Fundo; e (iii) o formulário eletrônico de acordo com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 58 As informações especificadas acima, simultaneamente à divulgação prevista no **Artigo 57** acima, serão enviadas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 59 As informações ou documentos acima referidos poderão ser enviados aos Cotistas por via eletrônica ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 60 A Administradora deverá manter a todo tempo uma versão vigente e atualizada deste Regulamento em sua página na Internet.

Artigo 61 A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme o caso, a cada Cotista, os documentos relativos ao Fundo exigidos pela Legislação Aplicável, observando a periodicidade e os prazos nela estabelecidos.

Parágrafo 1 A Administradora é responsável por assegurar a ampla e imediata divulgação dos fatos relevantes relacionados com o Fundo, de acordo com este **Capítulo X** e com a Legislação Aplicável.

Artigo 62 Para efeitos do **Parágrafo 1** acima, serão considerados fatos relevantes relacionados com o Fundo: **(a)** qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora ou **(b)** qualquer outro ato ou fato que possa ter influência significativa sobre (i) o valor das Cotas (ii) a decisão do investidor de comprar, vender ou manter Cotas, ou (iii) a decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à sua titularidade das Cotas.

Capítulo XI Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

Artigo 63 Os valores atribuídos ao Fundo a título de distribuição de ganhos de capital e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para efeitos de pagamento da Taxa de Administração, outras despesas e encargos do Fundo, devendo a Administradora, seguindo as orientações fornecidas pela GTIS, deliberar o tratamento a ser dado aos resultados do exercício encerrado.

Artigo 64 Não obstante o acima exposto, o Fundo distribuirá aos Cotistas pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros obtidos, apurados a cada 6 (seis) meses, em regime de caixa, com base em balanço patrimonial ou balancete semestral encerrado, nos termos da Legislação Aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o disposto no parágrafo único do

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

artigo 10º da Lei nº 8.668/93. Caso os resultados sejam distribuídos apenas ao final do semestre, os lucros apurados serão pagos até o último Dia Útil do mês subsequente ao dos balanços semestrais, sendo que somente os Cotistas registrados no Registro de Cotistas do Fundo ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o dia 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme aplicável, terão direito a receber tais lucros.

Artigo 65 Sem prejuízo do disposto no **Artigo 64,** o Fundo poderá preparar um balancete ou balanço patrimonial intermediário para fins de participação nos lucros, de acordo com este Regulamento e com a Legislação Aplicável, como se tais lucros fossem distribuídos mensalmente, em antecipação às distribuições semestrais, conforme decidido pela Administradora, ouvida a GTIS. Para fins de pagamento mensal antecipado das distribuições semestrais, será considerada como data-base para identificação dos Cotistas o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo que o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil do mês.

Artigo 66 As distribuições de resultados abrangerão todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos neste **Capítulo XI**.

Capítulo XII Tributação

Artigo 67 Como regra geral, os rendimentos e ganhos atribuíveis ao Fundo que derivam dos ativos imobiliários subjacentes não estão sujeitos à tributação no nível do Fundo. A tributação só ocorrerá por IRRF incidente sobre as distribuições feitas pelo Fundo a seus Cotistas a alíquotas variáveis de acordo com a natureza jurídica e a localização de cada Cotista, como a seguir:

a) **Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento);

b) **Cotistas pessoas jurídicas sediadas no Brasil**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), que será tratado como mera antecipação do total do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza de pessoa jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devidos pela entidade local sobre os mesmos valores, conforme o caso, além do Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, que serão cobrados à uma alíquota conjunta de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre os rendimentos devidos pelo Fundo a tal pessoa jurídica; e

c) **Cotistas estrangeiros**: os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), desde que o Cotista não esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Caso o Cotista estrangeiro esteja localizado em uma jurisdição de tributação favorecida, a alíquota do IRRF será aumentada para 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1 Não obstante o disposto nos **itens a)** e **c)** do *caput* deste **Artigo 67**, o Cotista que seja pessoa física fica isento do IRRF sobre os rendimentos auferidos, independentemente de seu domicílio fiscal, se o Fundo cumulativamente: **(a)** tiver um número igual ou superior a cinquenta (50) Cotistas; e **(b)** tiver as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção fiscal descrita neste **Parágrafo 1** é aplicável mesmo aos Cotistas que sejam pessoas físicas localizados em jurisdições de tributação favorecida.

Parágrafo 2 A isenção fiscal descrita no **Parágrafo 1** deste **Artigo 67** não será concedida **(a)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e em circulação; e **(b)** ao Cotista que seja pessoa física que detenha Cotas que lhe concedam o direito de receber rendimentos em montante superior a 10% (dez por cento) do

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

rendimento total obtido pelo Fundo no período.

Parágrafo 3 Em qualquer caso, as distribuições feitas pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil constituídos como instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, fundos de pensão, sociedades de capitalização, corretoras ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários ou sociedades de arrendamento mercantil não estão sujeitas à incidência do IRRF.

Parágrafo 4 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa física ou jurídica, brasileiro ou não-residente. Entretanto, se o Fundo investir recursos em Imóvel Alvo cujo incorporador, construtor ou sócio seja um Cotista que detenha, individualmente ou em conjunto com uma Parte Relacionada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Artigo 68 Ganhos obtidos pelo Fundo derivados de aplicações financeiras não relacionadas a ativos imobiliários subjacentes estarão sujeitos à tributação no Fundo sob as mesmas regras aplicáveis às aplicações financeiras detidas por pessoas jurídicas - que variarão de acordo com o tipo de rendimento e o prazo de vencimento do investimento - embora o imposto de renda cobrado ali possa ser compensado contra o IRRF incidente sobre eventuais distribuições feitas pelo Fundo aos seus Cotistas.

Artigo 69 A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, a Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

Capítulo XIII Liquidação

Artigo 70 O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim ou quando da ocorrência do evento de liquidação descrito no **Artigo 71** abaixo. Os procedimentos que deverão ser seguidos em relação a qualquer liquidação do Fundo serão determinados pela Assembleia Geral no momento em que a liquidação for aprovada pela Assembleia Geral ou em qualquer Assembleia Geral subsequente. A Administradora atuará como liquidante do Fundo, salvo mediante determinação diversa da Assembleia Geral.

Artigo 71 Os seguintes são eventos de liquidação antecipada, que resultarão na liquidação do Fundo sem a necessidade da aprovação expressa da Assembleia Geral:

a) o desinvestimento de todos os Ativos do Fundo; ou

b) a hipótese prevista no **Parágrafo 1** do **Artigo 16** acima.

Artigo 72 Em relação à liquidação do Fundo, o produto da liquidação e quaisquer Ativos do Fundo residuais e não vendidos deverão ser distribuídos aos Cotistas com base na participação proporcional de cada um dos Cotistas no patrimônio líquido do Fundo, observadas quaisquer obrigações remanescentes de pagar montantes ao Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme previstas no Contrato de Gestão e Consultoria; sendo certo que não serão distribuídos Ativos do Fundo a qualquer Cotista que não tenha direito de deter tais Ativos do Fundo e que ajustes apropriados serão feitos à proporção de caixa e outros Ativos do Fundo distribuídos a cada um dos Cotistas em tais circunstâncias.

Artigo 73 Em caso de liquidação do Fundo, um auditor independente emitirá um relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, que incluirá o período compreendido entre o

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

encerramento do exercício social abrangido pelas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas do Fundo e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 1 As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo preparadas nos termos deste **Artigo 73** deverão indicar se a venda dos Ativos do Fundo ocorreu em condições equitativas, de acordo com a Legislação Aplicável, bem como a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 74 Após a distribuição dos Ativos do Fundo de acordo com este **Capítulo XIII**, a Administradora efetuará o cancelamento do registro do Fundo, apresentando à CVM a seguinte documentação:

a) dentro de quinze (15) dias: (i) a assinatura do termo de encerramento pela Administradora no caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que deliberou a liquidação do Fundo, conforme o caso, e (ii) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e

b) no prazo de noventa (90) dias, a demonstração de movimentações no patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor mencionado no **Artigo 73**

Capítulo XIV Investimentos Conjuntos

Artigo 75 Sem prejuízo da necessidade de aprovação tomada em Assembleia Geral em caso de transações envolvendo uma situação de potencial conflito de interesses, se aplicável nos termos da regulamentação vigente, o Fundo poderá fazer Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos por outros investidores, incluindo outros fundos de investimento geridos pela GTIS, no Brasil ou no exterior, que cumpram as disposições abaixo:

a) a GTIS poderá, mas não estará obrigada a, oferecer possíveis oportunidades de Investimento Conjunto a certos investidores que detenham direta ou indiretamente Cotas do Fundo, com a devida observância da parcela/percentagem de Cotas detidas, direta ou indiretamente, por esses Cotistas no Fundo;

b) a GTIS também poderá oferecer oportunidades de Investimento Conjunto a outros investidores, nacionais ou estrangeiros, que não sejam Cotistas, e a GTIS e/ou suas Partes Relacionadas também poderão investir conjuntamente nessas oportunidades;

c) a GTIS avaliará e definirá as regras aplicáveis a cada Investimento Conjunto incluindo, mas não se limitando à, (i) concessão dos direitos de preferência aos Cotistas do Fundo para participar no Investimento Conjunto; (ii) implementação de Investimentos Conjuntos por meio de Fundos Paralelos, outros fundos de investimento geridos pela GTIS ou suas afiliadas; e (iii) definição da necessidade de reunir investidores que tenham manifestado interesse em participar nas oportunidades de Investimento Conjunto oferecidas pela GTIS em Fundos Paralelos;

d) a GTIS definirá a participação a ser alocada, como parte de qualquer Fundo Paralelo, a cada investidor que tenha manifestado interesse em participar no Investimento Conjunto, bem como a participação a ser alocada a cada Fundo Paralelo como parte da sociedade investida;

e) devido ao direito concedido à GTIS de estruturar, a seu exclusivo critério, os Investimentos Conjuntos em Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, não é possível à GTIS antecipar a participação que o Fundo terá nos Investimentos Conjuntos e que, com base nos Investimentos Conjuntos, o Fundo pode deter participações minoritárias, desde que as regras de governança corporativa estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor tenham sido

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

cumpridas; e

f) no caso de Investimentos Conjuntos feitos por Fundos Paralelos, a GTIS definirá se os Fundos Paralelos e o Fundo celebrarão acordo de quotistas/cotistas/acionistas, ou qualquer documento semelhante, garantindo operações conjuntas do Fundo e dos Fundos Paralelos enquanto investidores no ativo alvo do Investimento Conjunto. Nesse sentido, mesmo que a GTIS, por qualquer razão, seja substituída como Gestor ou como Consultor Especializado do Fundo e/ou dos Fundos Paralelos, os direitos do Fundo enquanto quotista/cotistas/acionista e/ou proprietário dos ativos alvos do Investimento Conjunto serão, na medida do possível, preservados.

Parágrafo 1 Se houver oportunidades de Investimento Conjunto, a GTIS poderá notificar seus investidores sobre tais oportunidades por escrito. Os investidores que receberem tal notificação terão um período de 10 (dez) dias a partir do recebimento da comunicação para manifesar por escrito sua intenção de fazer o Investimento Conjunto. Se o prazo acima expirar sem a manifestação dos investidores que tenham recebido a notificação, sua ausência de resposta será presumida como falta de interesse no referido Investimento Conjunto.

Parágrafo 2 Para efeitos desta disposição, estará caracterizada uma situação de Investimento Conjunto caso, cumulativamente, **(a)** a GTIS tenha poder de decisão efetivo sobre a composição dos investidores das empresas que serão investidas pelo Fundo, e **(b)** exista espaço para alocação de recursos de investidores sem que já existam parceiros predeterminados e/ou estratégicos para as sociedades devidamente definidos para preencher esse espaço.

Capítulo XV Correspondência Eletrônica

Artigo 76 O correio eletrônico (e-mail) é considerado uma forma válida de correspondência entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para a notificação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal, desde que cada Cotista confirme expressamente que é um método de comunicação satisfatório para tais fins.

Capítulo XVI Exercício Social

Artigo 77 O exercício social do Fundo se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Capítulo XVII Litígios

Artigo 78 O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as "Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Parágrafo 1 O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

Parágrafo 2 A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

Parágrafo 3 A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

Parágrafo 4 O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Parágrafo 5 Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um itítulo executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Parágrafo 6 Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste **Artigo 78** ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Parágrafo 7 Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do **Parágrafo 6** acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

Parágrafo 8 A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se **(a)** os compromissos arbitrais forem compatíveis; e **(b)** não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

Parágrafo 9 A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

APÊNDICE I
AO REGULAMENTO DO
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Definições

"Administrador"	Tem o significado atribuído no **Artigo 2** deste Regulamento;
"Anbima"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral"	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo, ordinária ou extraordinária;
"Ativos do Fundo"	Significa os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e os Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo;
"Ativo Financeiro"	Tem o significado atribuído no **Artigo 26** deste Regulamento;
"Ativo Imobiliário"	Tem o significado atribuído no **Artigo 23** deste Regulamento;
"B3"	Significa **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, que está autorizada pela CVM a administrar mercados organizados de valores mobiliários;
"Boletim de Subscrição"	Significa o boletim de subscrição de Cotas, que deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas;
"Brasil"	Significa a República Federativa do Brasil;
"CAM-B3"	Tem o significado atribuído no **Artigo 78** deste Regulamento;
"Capital Autorizado"	Significa o limite de R$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais) para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme instruções da GTIS, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral;
"CNPJ/ME"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;
"Código Anbima"	Significa o Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros;
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos, que institui o Código Civil;
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação em que a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor, os Representantes dos Cotistas, quaisquer Cotistas cuja participação no Fundo seja igual ou superior a 10% (dez por cento), seus representantes ou procuradores e/ou uma Parte Relacionada à Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Especializado tenham um

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

	interesse pessoal, seja ele real, potencial, direto ou indireto, na resolução de uma questão ou negócio específico relacionado ao Fundo e/ou aos Ativos do Fundo. As seguintes situações, entre outras potenciais, são consideradas conflitos de interesses: **(a)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração, direta ou indireta, do direito de superfície, pelo Fundo, de imóveis pertencentes à Administradora, ao Consultor Especializado, ao Gestor ou a uma Parte Relacionada dos mesmos; **(b)** a venda, locação, arrendamento ou exploração direta ou indireta dos direitos de superfície de quaisquer Imóveis do Fundo que tenham como contraparte a Administradora, o Consultor Especializado, o Gestor ou uma Parte Relacionada a esses; **(c)** a aquisição, direta ou indireta, pelo Fundo, de imóveis pertencentes a devedores da Administradora, do Consultor Especializado, do Gestor ou de uma Parte Relacionada a esses, mediante prova de inadimplemento do devedor; **(d)** a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas à Administradora para a prestação de quaisquer dos serviços mencionados no artigo 31 da Instrução CVM 472; e **(e)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários emitidos pela Administradora e/ou pelo Consultor Especializado, pelo Gestor ou por uma Parte Relacionada a esses, mesmo com a finalidade de atender às suas necessidades de liquidez nos termos da Instrução CVM 472;
"Conselho de Supervisão"	Tem o significado atribuído no **Artigo 49** deste Regulamento;
"Consultor Especializado"	Significa o consultor imobiliário do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. Durante e após a Fase de Transição, a GTIS atuará como Consultor Especializado do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;
"Contrato de Gestão e Consultoria"	Significa o Contrato de Gestão e Consultoria celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a GTIS, que regerá os termos e condições da relação entre o Fundo e a GTIS **(a)** apenas como Consultor Especializado, durante a Fase de Transição e **(b)** como Gestor e Consultor Especializado do Fundo após a Fase de Transição;
"Cota"	Significa uma cota emitida pelo Fundo;
"Cotista"	Significa um detentor de Cotas;
"Custodiante"	Tem o significado atribuído no **Artigo 4** deste Regulamento;
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil"	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, no Estado ou no Município de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
"Diretrizes Anbima"	Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código Anbima;
"Encargos do Fundo"	Tem o significado atribuído no **Artigo 56** deste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

"Escriturador"	Tem o significado atribuído no **Artigo 5** deste Regulamento;
"Evento(s)"	Tem o significado atribuído no **Artigo 42**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento;
"Fase de Transição	Significa o período desde o início do prazo de duração do Fundo até a data em que a GTIS obtiver o Registro de Gestor;
"FII"	Significa Fundos de Investimento Imobiliário;
"Fundo"	Significa o GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário;
"Fundos Paralelos"	Significa outros fundos de investimento geridos pela GTIS;
"Gestor"	Significa o gestor da carteira do Fundo contratado pela Administradora, conforme previsto na Instrução CVM 472. Após a Fase de Transição, a GTIS atuará como Gestor do Fundo, conforme previsto no Contrato de Gestão e Consultoria;
"GTIS"	Significa **GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda.,** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18, que atuará como Gestor e Consultor Especializado do Fundo, observadas as disposições aplicáveis à Fase de Transição, conforme prevista no **Artigo 3** deste Regulamento. Sempre que mencionado neste Regulamento, "GTIS" será tido **(a)** apenas como Consultor Especializado do Fundo durante a Fase de Transição, ou **(b)** como Gestor e Consultor Especializado do Fundo após a Fase de Transição, quando a GTIS assumirá as atribuições enumeradas no **Artigo 10** deste Regulamento no tocante à gestão de Ativos Financeiros e de Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis do Fundo;
"Imóveis do Fundo"	Significa os Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo;
"Imóveis Alvo"	Possui o significado a ele atribuído no **Artigo 22** deste Regulamento.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	São uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro;
"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a distribuição pública de valores mobiliários nos mercados primário e secundário;
"Instrução CVM 472"	Significa a Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ao longo do tempo, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

	e a divulgação de informações dos FIIs;
"Instrução CVM 476"	Significa a Instrução nº 476, emitida pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ao longo do tempo, que dispões acerca da realização de ofertas públicas de valores mobiliários distribuídos com esforços restritos de colocação;
"Instrução CVM 558"	Significa a Instrução nº 558, emitida pela CVM em 26 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos, que regulamenta a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários;
"Investimento Conjunto"	Significa a composição dos recursos investidos pelo Fundo em Ativos Imobiliários, que também são aplicados por outros investidores, inclusive outros fundos de investimento, administrados ou não pela GTIS, no Brasil ou no exterior, em conformidade com o disposto no **Artigo 75** deste Regulamento;
"IPCA"	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível;
"IRRF"	Significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza retido na fonte;
"Justa Causa"	Para fins deste Regulamento, significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações **(a)** pela GTIS: (i) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância; ou (ii) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; ou (iii) após a Fase de Transição, suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM; ou **(b)** pela GTIS ou por seus sócios e diretores: (i) prática de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (ii) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM, (iii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro e/ou de capitais, confirmada por decisão judicial irrecorrível contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) suspensão que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias ou cancelamento do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM 558 pela CVM. Fica estabelecido que a Justa Causa não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

	devida aos demais prestadores de serviços. A GTIS não poderá ser destituída por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previstos em Legislação Aplicável. Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso a GTIS venha a ser destituída sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pela GTIS durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecorrível determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), a GTIS fará jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo sua parcela devida da Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
"LCI"	Significam Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931/04 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
"Legislação Aplicável"	Significa a Constituição Federal do Brasil de 1988 e todos os tratados, estatutos, leis, decretos, resoluções, portarias, normas e regulamentações aplicáveis, nas esferas municipais, estaduais ou federais, bem como as orientações e decisões proferidas pelos tribunais, incluindo os tribunais estaduais, federais, de justiça, trabalhistas, militares e eleitorais, bem como os tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, em cada caso conforme em vigor de tempos em tempos;
"Lei nº 7.684/88"	Significa a Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93"	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe acerca da constituição e do regime tributário dos FIIs;
"Lei nº 9.779/99"	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04"	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 13.097/15"	Significa a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada;
"LH"	Significam Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684/88 e emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
"LIG"	Significam Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097/15;
"Novas Cotas"	Tem o significado atribuído no **Artigo 33** deste Regulamento;
"Oferta"	Significa a Primeira Oferta ou qualquer Oferta Subsequente;
"Ofertas Subsequentes"	Tem o significado atribuído no **Artigo 33** deste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

"Outros Ativos"	Tem o significado atribuído no Parágrafo 3 do **Artigo 23**;
"Parte"	Significa qualquer parte, requerente ou requerida, num procedimento de arbitragem, nos termos do **Capítulo XVII** deste Regulamento;
"Parte Indenizável"	Significa a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado s ou qualquer Parte Relacionada a esses, ou seu representante ou procurador quando atuar em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa nomeada pela Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado para atuar em nome do Fundo quando qualquer uma dessas pessoas tiver sofrido danos e perdas decorrentes umas das outras e tiver, portanto, direito à indenização, nos termos deste Regulamento;
"Parte Relacionada"	Significa qualquer **(a)** empresa controlada; **(b)** acionista; **(c)** diretor; **(d)** sociedade cujo diretor também seja diretor da Administradora, do Consultor Especializado ou do Gestor, exceto quando o cargo de tal diretor seja exercido em comitê ou comissão estabelecidos de acordo com os estatutos sociais, regulamentos ou contratos sociais, desde que tal diretor ocupe um cargo executivo; ou **(e)** parentes de até segundo grau das pessoas listadas nos itens (a) a (c). Na hipótese do item (d), a CVM deverá ser consultada previamente;
"Período de Apuração"	Tem o significado atribuído no **Parágrafo 2** do **Artigo 42** deste Regulamento;
"Política de Investimento"	Tem o significado atribuído no **Artigo 22** deste Regulamento;
"Preço de Emissão"	Significa o preço devido pelos investidores do Fundo pela subscrição de Cotas, que deverá ser estabelecido **(a)** no ato único da Administradora que aprovar a emissão das Cotas e sua distribuição aos investidores, dentro do Capital Autorizado, ou **(b)** na ata da Assembleia Geral que aprovar a emissão de Novas Cotas e a Oferta Subsequente, caso o Capital Autorizado tenha sido ultrapassado;
"Primeira Emissão"	Tem o significado atribuído no **Artigo 32** deste Regulamento;
"Primeira Oferta"	Tem o significado atribuído no **Artigo 32** deste Regulamento;
"Registro de Gestor"	Significa o registro da GTIS na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Instrução CVM 558, e sua adesão ao Código Anbima;
"Regras"	Tem o significado atribuído no **Artigo 78** deste Regulamento;
"Regras e Procedimentos Anbima"	Significa as Regras e Procedimentos Anbima do Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 12 de agosto de 2019;
"**Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do**	Significa as Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019";

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

FII"

"Regulamento"	Significa este Regulamento que rege o Fundo;
"Representante dos Cotistas"	Significa o representante dos Cotistas a que se refere o artigo 25 da Instrução CVM 472, que poderá ser eleito na Assembleia Geral seguindo as disposições deste Regulamento e da regulamentação em vigor;
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído no **Artigo 40** deste Regulamento;
"Taxa de Distribuição Primária"	Significa uma taxa a ser potencialmente cobrada sobre as Cotas objeto de uma Oferta, que será paga pelos investidores interessados em adquirir tais Cotas, a ser determinada a cada emissão de Cotas, para cobrir os custos de distribuição, entre outros, **(a)** a taxa de distribuição, **(b)** a comissão de distribuição, **(c)** os honorários advocatícios de contratações para fins da estruturação de tal Oferta, **(d)** taxas de registro na CVM, **(e)** taxas de registro e distribuição na B3, **(f)** custos com produção e divulgação de anúncios oficiais e materiais de marketing, conforme aplicáveis, **(g)** custos com cartório ou correspondência, conforme aplicáveis, e **(h)** outros custos com *roadshow* ou custos relacionados com as Ofertas;
"Taxa de Performance"	Tem o significado atribuído no **Artigo 42** deste Regulamento;
"Taxa de Performance Complementar"	Tem o significado atribuído no **Artigo 42**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento;
"Taxa Interna de Retorno"	Significa a taxa de desconto por ano expressa como um percentual anual, utilizando a composição mensal acumulada, à qual o valor presente líquido de mercado das Cotas menos o valor presente líquido do Preço de Emissão pago por Cota no ato da subscrição é igual a zero. Para efeitos do cálculo da Taxa Interna de Retorno mensal nos presentes termos **(a)** todas as contribuições pelos e distribuições aos Cotistas no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme aplicável, no 1º (primeiro) dia desse mês fiscal; e **(b)** todas as contribuições e distribuições aos Cotistas após o 15º (décimo quinto) dia de qualquer mês fiscal serão tratadas como tendo sido feitas, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia do mês fiscal imediatamente seguinte;
"Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento"	Significa o termo de adesão por meio do qual o investidor deve declarar que conheceu e compreendeu os termos e disposições deste Regulamento, em especial os relacionados com a política de investimento e os fatores de risco;
"Valor Inicial"	Tem o significado atribuído no **Artigo 42**, **Parágrafo 8**, deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

APÊNDICE II
AO REGULAMENTO DO
GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Suplemento à Primeira Emissão de Cotas

Termos capitalizados que não estejam expressamente definidos neste Suplemento, terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento do Fundo.

Montante Total da Oferta	Montante total da Oferta será definido a partir da definição do Preço por Cota, mediante Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas da Oferta:	13.426.100 Cotas.
Preço por Cota:	No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Cota estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição por Cota, será fixado após a realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Cota coletada junta a investidores institucionais, nos termos da regulamentação aplicável, durante o Procedimento de Bookbuilding. A escolha do critério de determinação do Preço por Cota é justificada na medida que o preço de mercado das Cota a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os investidores não institucionais, nos termos a serem definidos na Oferta, não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Cota.
Faixa Indicativa:	A Faixa Indicativa do Preço por Cota será definida, pelo Fundo e pelos Coordenadores, até a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, sendo estimada entre um valor de R$ 100,00 a R$ 105,86 por Cota.
Procedimento de *Bookbuilding*:	Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com investidores institucionais pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), no Brasil, e pelos agentes de colocação internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400. Poderá ser aceita a participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

	demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas da Oferta, excluindo-se o Lote Adicional (conforme abaixo definido), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores (conforme abaixo definido), de Cotas junto a investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. Os pedidos de reserva feitos por investidores não institucionais no período de reserva para pessoas vinculadas, conforme procedimentos a serem estabelecidos entre a Administradora e Coordenador Líder, não serão cancelados. A participação de investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Cota e o investimento nas Cotas por investidores institucionais que sejam pessoas vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das cotas de emissão do Fundo no mercado secundário.
Lote Adicional:	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos termos a serem estabelecidos entre a Administradora e os Coordenadores, a critério do Fundo, por meio da GTIS, da Administradora e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação dos Coordenadores.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Oferta	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.
Valor Mínimo:	É o valor mínimo para investimento pelos investidores a depender de sua natureza e alocação, a ser acordado entre Fundo, GTIS e os Coordenadores no contexto da Oferta.
Forma de Distribuição:	Distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do período de reserva, significa (i) 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.

DocuSign Envelope ID: 38E516C6-F13D-49E7-9843-9F9F1ED3BDBD

Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da assembleia de conflito de interesses, nos termos a serem definidos entre a Administradora e os Coordenadores nos documentos da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do comissionamento e dos demais custos da Oferta), serão destinados conforme acordado nos documentos da Oferta.
Coordenador Líder:	**BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21.
Coordenadores	**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob n° 90.400.888/0001-42; **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93; **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28; e **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73.

ANEXO III – DECLARAÇÃO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 62.073.200/0001-21, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**" e "**Cotas**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administradora**", "**Oferta**", e "**Emissão**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), dispor o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Coordenador Líder e o Fundo foram auxiliados por assessores legais; e

(ii) o Fundo, a Administradora e a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, sala 80, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18, atual consultor especializado do Fundo, que prestará ao Fundo os serviços de gestão da carteira do Fundo, uma vez que tenha obtido o registro de gestor de recursos perante a CVM e tenha aderido ao *"Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros"* da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais confirmam ter disponibilizado todos os documentos e informações consideradas relevantes para a Emissão e que estes documentos e informações são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para os fins da Emissão.

O Coordenador Líder por meio dos seus diretores, **DECLARA** que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("**Prospectos**"), bem como 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;

O Coordenador Líder declara, ainda, que **(a)** os Prospectos contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 12 de MARÇO de 2021.

BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.

Nome: BRUNO SARAIVA
Cargo: MANAGING DIRECTOR

Nome: HANS LYN
Cargo: MANAGING DIRECTOR

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora do **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Cotas**"), coordenada pelo **BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.073.200/0001-21, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), bem como do item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400, **DECLARAR** que: **(i)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; **(ii)** o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta, incluindo seus anexos ("**Prospectos**"), contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(iii)** os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 400 e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e **(iv)** as informações contidas nos Prospectos e fornecidas ao mercado durante a Oferta são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 12 de março de 2021.

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

Rodrigo Cavalcante
Diretor

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, [**[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [órgão emissor], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (CPF/ME) sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço]] **{OU}** [**[NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA]**, [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] **{OU}** [**[NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR]**, [na qualidade de [administrador / gestor] dos fundos de investimento indicados no Apêndice A a esta Procuração], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] ("**Outorgante**"), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, **[NOME DO OUTORGADO]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [órgão emissor], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (CPF/ME) sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço]], com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante: **(i)** representar a Outorgante, enquanto cotista do **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.200.677/0001-10 ("**Fundo**"), em assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão) convocada para deliberar sobre a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Alvo, detidos por entidades ligadas ao gestor e consultor especializado do Fundo, qual seja a **GTIS PARTNERS BRASIL GESTÃO, CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.172.045/0001-18 ("**GTIS**"), de forma que a aquisição dos referidos Ativos Alvo pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34, inciso V, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas do Fundo; **(ii)** votar, conforme orientação de voto constante do Apêndice [A/B] a esta Procuração, sobre a possibilidade de aquisição dos seguintes ativos pelo Fundo ("**Ativos Alvo**"): **(a)** empreendimento imobiliário denominado "Centro Logístico Embu – CLE", localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo; **(b)** empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Barueri – DCB", localizado na Av. Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo; **(c)** empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Cajamar – DCC", localizado na Rod. Anhanguera, km 31.775, na Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo; e **(d)** empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Rodoanel – DCR", localizado na Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo; e **(iii)** assinar e rubricar a ata da referida assembleia geral de cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se a Outorgante estivesse presente na referida assembleia geral de cotistas do Fundo e os tivesse praticado pessoalmente.

A presente procuração vigorará [até [•] de [•] de 202[•]]/[pelo prazo de [•] ([•]) dias a contar da presente data] e poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da assembleia geral de cotistas do Fundo acima referida, a qual deliberará sobre a aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo, mediante comunicação entregue à instituição administradora do Fundo em sua sede, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2021.

_____

[ ]

[APÊNDICE A]

FUNDO DE INVESTIMENTO	CNPJ/ME

APÊNDICE [A/B]

ORIENTAÇÃO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO

GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Aprovação da aquisição, pelo Fundo, dos seguintes ativos imobiliários:

(a) empreendimento imobiliário denominado "Centro Logístico Embu – CLE", localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo;

☐ **A FAVOR** ☐ **CONTRA** ☐ **ABSTENÇÃO**

(b) empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Barueri – DCB", localizado na Av. Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo;

☐ **A FAVOR** ☐ **CONTRA** ☐ **ABSTENÇÃO**

(c) empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Cajamar – DCC", localizado na Rod. Anhanguera, km 31.775, na Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo; e

☐ **A FAVOR** ☐ **CONTRA** ☐ **ABSTENÇÃO**

(d) empreendimento imobiliário denominado "Distribution Center Rodoanel – DCR", localizado na Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo.

☐ **A FAVOR** ☐ **CONTRA** ☐ **ABSTENÇÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário - FII

PREPARADO PARA: GTIS PARTNERS

FINALIDADE: Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e registro junto a CVM de aquisição de ativos para constituição de FII.

PROPRIEDADES: Condomínios Logísticos CLE, DCC, DCR e Monange DCB, situados, respectivamente, em Embu das Artes/SP, Cajamar/SP, Embu das Artes e Barueri/SP.

DATA: 11 de março de 2021

VIA DIGITAL

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 11 de março 2021.

GTIS PARTNERS
At. Sr. Robert McCall
787 Seventh Avenue, 50th Floor
New York, NY 10019

Ref.: Relatório de Análise de Viabilidade para Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de análise de viabilidade para constituição do Fundo de Investimento Imobiliário GTIS Logístico, preparado com base nas informações compartilhadas pelo seu gestor, conforme material em anexo, e nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais estimados por nossa equipe, de forma independente, para os condomínios logísticos CLE, DCC, DCR e Monange DCB.

VIA DIGITAL

Índice

ÍNDICE 2
PRESSUPOSTOS ADOTADOS 3
INSTITUIÇÃO DO FUNDO 3
DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTES 4
APOIO AO CRÉDITO DO(S) VENDEDOR(ES) 4
RECEITAS OPERACIONAIS 5
RECEITAS FINANCEIRAS 5
PERPETUIDADE 6
CENÁRIOS 6
FLUXOS DE CAIXA ANUAIS 7
RESULTADOS OBTIDOS 9
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE 11
ENCERRAMENTO 12
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B

VIA DIGITAL

Pressupostos Adotados

Instituição do Fundo

A análise de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário GTIS Logístico foi estruturada com base nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais dos condomínios logísticos CLE, DCC, DCR e Monange DCB, situados, respectivamente, em Embu das Artes/SP, Cajamar/SP, Embu das Artes e Barueri/SP.

A análise considerou um período de 10 anos, com data base de 1º de junho de 2021 (data prevista para a integralização do Fundo). Todas as análises de viabilidade do fundo foram feitas em Cenário Inflacionado, com base nas projeções do BACEN para o IPCA, o qual foi utilizado na projeção das despesas recorrentes do fundo imobiliário:

Período	2021	2022	2023 em diante
IPCA Projetado	3,82%	3,49%	3,25% ao ano

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema Expectativas de Mercado – Data base 19/02/2021

O Fundo de Investimento Imobiliário GTIS Logístico será integralizado pelo valor total de R$ 1.435.058.611,00 (Um Bilhão, Quatrocentos e Trinta e Cinco Milhões, Cinquenta e Oito Mil, Seiscentos e Onze Reais).

Os Custos pertinentes à Instituição do Fundo, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Aquisição dos Ativos: Valor de Aquisição dos Ativos: Valor total de R$ 1.369.395.666,67 (Um Bilhão, Trezentos e Sessenta e Nove Milhões, Trezentos e Noventa e Cinco Mil, Seiscentos e Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Sete Centavos), assim distribuídos:

Ativo	% do Ativo Integralizado no FII	Valor do Ativo
CLE	100%	R$ 243.711.000,00
DCC	66,67%	R$ 351.410.666,67
DCC Painéis Solares	100%	R$ 16.895.000,00
DCR	100%	R$ 297.157.000,00
Monange DCB	100%	R$ 460.222.000,00

- Impostos na Aquisição: R$ 40.856.673,33 (Quarenta Milhões, Oitocentos e Cinquenta e Seis Mil, Seiscentos e Setenta e Três Reais e Trinta e Três Centavos), correspondente às alíquotas de ITBI incidentes sobre o valor de aquisição dos ativos – 2,00% sobre os condomínios CLE, DCC e DCR; e 5,00% sobre o condomínio Monange DCB;
- Custos Legais: R$ 10.000.000,00;
- Registro em Cartório: R$ 3.200.000,00;
- Anbima: R$ 60.000,00;
- CVM: R$ 317.314,00;
- B3: R$ 284.128,00;
- Registro da Oferta: R$ 60.000,00;

VIA DIGITAL

- Publicações Legais: R$ 20.000,00;
- Roadshow: R$ 35.000,00;
- Marketing: R$ 150.000,00;
- Reserva de Caixa: R$ 10.000.000,00;
- Auditoria: R$ 92.000,00;
- Laudos de Avaliação e Estudo de Viabilidade: R$ 437.829,00; e
- Outras Despesas: R$ 150.000,00.

Despesas Operacionais Recorrentes

O Fundo de Investimento Imobiliário GTIS Logístico terá as seguintes despesas operacionais anuais recorrentes, todas pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

- Taxa de Administração: Equivalente a 1,00% ao ano, incidente sobre o Equity Value (somatória do Valor dos Ativos e do ITBI) do Fundo, resultando em custo anual de R$ 14.102.523,40;
- Desconto sobre a Taxa de Administração. Durante os três primeiros anos do Fundo serão concedidos descontos sobre a Taxa de Administração, de 64% no primeiro, 52% no segundo e 30% no terceiro ano, resultando em alíquotas de, respectivamente, 0,36% e 0,48% e 0,70% sobre o Equity Value;
- Taxa de Gestão de Locação: Equivalente a 1,00% ao ano, aplicado sobre a Receita Bruta do condomínio CLE;
- Custos Legais: R$ 500.000,00/ano;
- Anbima: R$ 6.540,00/ano;
- CVM: R$ 67.666,00/ano;
- B3: R$ 9.000,00/ano;
- Auditoria: R$ 150.000,00/ano;
- Cartório: R$ 20.000,00/ano;
- Reavaliação anual dos imóveis e dados de mercado: R$ 400.000,00/ano;
- Outras Despesas: R$ 20.000,00/ano.

Apoio ao Crédito do(s) Vendedor(es)

O Fundo espera pactuar com os vendedores cláusula de garantia de receita do Centro Logístico Embú – CLE, Centro Logístico Cajamar – DCC, Centro Logístico Rodoanel – DCR e Centro Logístico Barueri - DCB, a qual garantirá a receita de locação do Fundo, bem como cobertura das despesas de condomínio e IPTU, dentre outras despesas, para os espaços vagos (não alugados) e os espaços locados em período de carência na data de aquisição de cada um desses Ativos Alvo. O Fundo receberia os referidos pagamentos de aluguel garantidos pelos vendedores durante um período limitado de tempo. As garantias de locação fornecidas pelos vendedores serão compensadas contra qualquer receita de locação, reembolso de despesas de condomínio ou IPTU recebidos pelo Fundo de qualquer locatário que alugue espaços vagos e que passe a pagar aluguel sobre espaços locados nesses ativos durante o período garantido.

O Fundo atualmente espera receber a seguinte receita garantida, sujeito à confirmação no fechamento da compra de cada ativo:

VIA DIGITAL

- Centro Logístico Embú – CLE: Garantia de receita de locação de R$ 21,00/m² (acrescidos de despesas condominiais e IPTU) para os espaços vagos por um período de 12 meses contados da data de aquisição. Atualmente encontra-se vagos os galpões 5, 18, 19, 27, 51 e 52 totalizando 8.869 m²;
- Além disso, esperasse que o(s) vendedor(es) complementem o aluguel no período de carência e descontos dos contratos vigentes dos módulos 20, 21, 29 e 30 do CLE (5.913 m²) que deve durar até 30 de setembro de 2021;
- Centro Logistico Cajamar – DCC: Garantia de receita de locação de R$ 21,00/m² (acrescidos de despesas condominiais e IPTU) para os espaços vagos por um período de 24 meses contados da data de aquisição e sobre a sua participação de 66.67% no espaço vago. A garantia de receita de locação (acrescido de despesas condominiais e IPTU) para o segundo ano está limitada a R$ 1.700.000,00 (Um Milhão e Setecentos Mil Reais);
- Além disso, esperasse que o(s) vendedor(es) complementem o aluguel do DCC de aproximadamente 75.847 m² que estão ocupados atualmente, de modo que a participação do Fundo no aluguel mensal contratual do locatário seja igual a R$ 21,00/m² por um período de 24 meses contados da data de aquisição;
- Centro Logístico Rodoanel – DCR: Garantia de receita de locação de R$ 21,00/m² (acrescidos de despesas condominiais e IPTU) para os espaços vagos por um período de 12 meses contados da data de aquisição;
- Além disso, esperasse que o(s) vendedor(es) complementem o aluguel no período de carência e descontos do contrato vigente do módulo 10 (10.498 m²) do DCR que deve durar até 30 de novembro de 2021;
- Centro Logístico Barueri – DCB: Garantia de receita de aluguel do 4º módulo do DCB (10.684 m²) por um período de 24 meses contados da data de aquisição. A garantia de receita de aluguel será a diferença entre os pagamentos efetuados pelos inquilinos do galpão 4 e R$ 26,27/m²;
- Além disso, esperasse que o(s) vendedor(es) reembolsem ao Fundo dos pagamentos atualmente devidos pelo(s) proprietários do DCB a um inquilino. Em dezembro de 2020, o(s) proprietário(s) do DCB estavam contratualmente obrigados a pagar R$ 324.189,08/mês, ajustado pelo IPCA. Esse reembolso será pago pelo vendedor ao Fundo por um período de 36 meses contados da data de aquisição.

Receitas Operacionais

As Receitas do Fundo de Investimento Imobiliário GTIS Logístico serão advindas dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos condomínios logísticos que compõe o Fundo.

Os cotistas do Fundo receberão 95% do resultado líquido do Fundo, enquanto 5% serão retidos para fins de Reserva de Caixa.

Receitas Financeiras

O valor retido em caixa será aplicado no mercado financeiro por taxa equivalente a 100% do CDI, com alíquota de 20% de retenção de imposto de renda na fonte. Para o cálculo destas receitas foram utilizadas projeções do BACEN, conforme detalhado na tabela abaixo:

Ano	2021	2022	2023 em diante
Meta Taxa Over Selic	4,00%	5,00%	6,00% ao ano

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema de Expectativas de Mercado – Data base 19/02/2021

VIA DIGITAL

Perpetuidade

Na simulação financeira foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida em maio de 2031, 10 (dez) anos após a integralização do fundo.

Para tanto, a taxa de capitalização de saída (terminal cap rate) utilizada para o cálculo da perpetuidade foi a mesma utilizada para a avaliação dos ativos, equivalente a 7,00% ao ano, aplicada sobre o resultado anual projetado para o 11º ano do fluxo de caixa do fundo.

Cenários

Foram simulados dois cenários neste estudo de viabilidade, considerando – ou não – a construção e operação do Módulo 05 do condomínio DCB.

A seguir apresentamos a consolidação anual dos fluxos mensais elaborados para cada um dos cenários analisados:

VIA DIGITAL

Fluxos de Caixa Anuais

FLUXO ANUAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GTIS LOGÍSTICO **CENÁRIO SEM O MÓDULO 05 DO CONDOMÍNIO DCB**

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
	Mai-21	*Jun-21 a Mai-22*	*Jun-22 a Mai-23*	*Jun-23 a Mai-24*	*Jun-24 a Mai-25*	*Jun-25 a Mai-26*	*Jun-26 a Mai-27*	*Jun-27 a Mai-28*	*Jun-28 a Mai-29*	*Jun-29 a Mai-30*	*Jun-30 a Mai-31*
RECEITAS OPERACIONAIS	**0**	**81.590.605**	**100.073.418**	**106.710.218**	**109.762.966**	**110.456.083**	**116.327.268**	**116.713.480**	**120.704.033**	**125.925.928**	**121.432.519**
CLE - Centro Logístico Embu	0	14.635.687	18.361.593	17.082.389	18.241.374	19.375.414	18.683.694	20.132.759	19.809.511	22.283.007	24.042.210
DCC - Centro Logístico Cajamar	0	12.473.428	24.519.877	28.262.250	29.303.769	28.547.568	30.365.249	32.744.909	35.477.911	36.730.495	34.121.856
DCC Painéis Solares	0	506.909	1.358.280	1.450.824	1.497.984	1.546.668	1.596.780	1.648.512	1.701.924	1.757.064	1.813.992
DCR - Centro Logístico Rodoanel	0	22.567.544	21.941.571	23.458.775	23.387.677	21.499.942	24.386.955	22.433.285	26.550.810	26.004.432	25.326.743
DCB - Centro Logístico Barueri	0	27.262.605	29.401.889	31.822.630	37.332.162	39.486.491	41.294.590	39.754.015	37.163.877	39.150.930	36.127.718
Reembolso DCB	0	4.144.432	4.490.208	4.633.350	0	0	0	0	0	0	0
GARANTIA DE RENTABILIDADE	**0**	**19.769.971**	**3.527.511**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vacância	0	11.890.111	1.573.318	0	0	0	0	0	0	0	0
Carências e Descontos	0	7.879.860	1.954.193	0	0	0	0	0	0	0	0
DESPESAS RECORRENTES	**0**	**-6.396.471**	**-8.418.503**	**-12.010.718**	**-17.089.750**	**-17.650.579**	**-18.211.009**	**-18.811.285**	**-19.412.876**	**-20.062.091**	**-20.724.459**
Taxa de Administração	0	-14.102.523	-14.621.831	-15.117.501	-15.608.820	-16.116.106	-16.639.880	-17.180.676	-17.739.048	-18.315.567	-18.910.823
Desconto Taxa Administração	0	9.025.615	7.603.352	4.535.250	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Gestão de Locação	0	-146.357	-183.616	-170.824	-182.414	-193.754	-186.837	-201.328	-198.095	-222.830	-240.422
Custos Legais	0	-500.000	-518.412	-535.986	-553.405	-571.391	-589.961	-609.135	-628.932	-649.372	-670.477
Anbima	0	-6.540	-6.781	-7.011	-7.239	-7.474	-7.717	-7.967	-8.226	-8.494	-8.770
CVM	0	-67.666	-70.158	-72.536	-74.893	-77.327	-79.841	-82.435	-85.115	-87.881	-90.737
B3	0	-9.000	-9.331	-9.648	-9.961	-10.285	-10.619	-10.964	-11.321	-11.689	-12.069
Auditoria	0	-150.000	-155.524	-160.796	-166.022	-171.417	-176.988	-182.740	-188.680	-194.812	-201.143
Cartório	0	-20.000	-20.736	-21.439	-22.136	-22.856	-23.598	-24.365	-25.157	-25.975	-26.819
Avaliações & Dados de Mercado	0	-400.000	-414.729	-428.789	-442.724	-457.113	-471.969	-487.308	-503.145	-519.498	-536.381
Outras Despesas	0	-20.000	-20.736	-21.439	-22.136	-22.856	-23.598	-24.365	-25.157	-25.975	-26.819
RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL	**0**	**94.964.104**	**95.182.427**	**94.699.500**	**92.673.216**	**92.805.504**	**98.116.260**	**97.902.195**	**101.291.157**	**105.863.836**	**100.708.060**
INSTITUIÇÃO DO FUNDO	**-1.435.058.611**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Valor dos Ativos	-1.369.395.667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Legais	-10.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITBI	-40.856.673	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Registro em Cartório	-3.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anbima	-60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CVM	-317.314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3	-284.128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Registro da Oferta	-60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Publicações Legais	-20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roadshow	-35.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marketing	-150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de Caixa	-10.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auditoria	-92.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Laudos de Avaliação e Estudo de Viabilidade	-437.829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	-150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PERPETUIDADE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.660.735.867**
FLUXO DE CAIXA	**-1.435.058.611**	**90.620.674**	**91.108.299**	**90.929.592**	**89.213.990**	**89.550.514**	**94.809.716**	**94.829.318**	**98.275.078**	**102.850.048**	**1.818.424.441**
Reserva de Caixa	10.000.000	14.769.509	19.564.683	24.350.451	29.045.924	33.759.109	38.749.094	43.740.111	48.912.483	54.325.644	59.493.790
Receita Financeira	0	426.079	721.045	1.015.860	1.236.246	1.458.195	1.683.441	1.918.140	2.156.293	2.399.372	2.654.871
Distribuição aos Cotistas	0	90.620.674	91.108.299	90.929.592	89.213.990	89.550.514	94.809.716	94.829.318	98.275.078	102.850.048	98.194.784

VIA DIGITAL

FLUXO ANUAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GTIS LOGÍSTICO — CENÁRIO COM O MÓDULO 05 DO CONDOMÍNIO DCB

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
	Mai-21	*Jun-21 a Mai-22*	*Jun-22 a Mai-23*	*Jun-23 a Mai-24*	*Jun-24 a Mai-25*	*Jun-25 a Mai-26*	*Jun-26 a Mai-27*	*Jun-27 a Mai-28*	*Jun-28 a Mai-29*	*Jun-29 a Mai-30*	*Jun-30 a Mai-31*
RECEITAS OPERACIONAIS	**0**	**81.590.605**	**80.026.069**	**110.771.792**	**113.958.563**	**114.788.593**	**120.800.903**	**120.175.021**	**125.751.922**	**131.132.208**	**126.822.104**
CLE - Centro Logístico Embu	0	14.635.687	18.361.593	17.082.389	18.241.374	19.375.414	18.683.694	20.132.759	19.809.511	22.283.007	24.042.210
DCC - Centro Logístico Cajamar	0	12.473.428	24.519.877	28.262.250	29.303.769	28.547.568	30.365.249	32.744.909	35.477.911	36.730.495	34.121.856
DCC Painéis Solares	0	506.909	1.358.280	1.450.824	1.497.984	1.546.668	1.596.780	1.648.512	1.701.924	1.757.064	1.813.992
DCR - Centro Logístico Rodoanel	0	22.567.544	21.941.571	23.458.775	23.387.677	21.499.942	24.386.955	22.433.285	26.550.810	26.004.432	25.326.743
DCB - Centro Logístico Barueri	0	27.262.605	9.354.540	35.884.204	41.527.759	43.819.001	45.768.225	43.215.556	42.211.766	44.357.210	41.517.303
Reembolso DCB	0	4.144.432	4.490.208	4.633.350	0	0	0	0	0	0	0
GARANTIA DE RENTABILIDADE	**0**	**19.769.971**	**3.527.511**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vacância	0	11.890.111	1.573.318	0	0	0	0	0	0	0	0
Carências e Descontos	0	7.879.860	1.954.193	0	0	0	0	0	0	0	0
DESPESAS RECORRENTES	**0**	**-6.396.471**	**-8.418.503**	**-12.010.718**	**-17.089.750**	**-17.650.579**	**-18.211.009**	**-18.811.285**	**-19.412.876**	**-20.062.091**	**-20.724.459**
Taxa de Administração	0	-14.102.523	-14.621.831	-15.117.501	-15.608.820	-16.116.106	-16.639.880	-17.180.676	-17.739.048	-18.315.567	-18.910.823
Desconto Taxa Administração	0	9.025.615	7.603.352	4.535.250	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Gestão de Locação	0	-146.357	-183.616	-170.824	-182.414	-193.754	-186.837	-201.328	-198.095	-222.830	-240.422
Custos Legais	0	-500.000	-518.412	-535.986	-553.405	-571.391	-589.961	-609.135	-628.932	-649.372	-670.477
Anbima	0	-6.540	-6.781	-7.011	-7.239	-7.474	-7.717	-7.967	-8.226	-8.494	-8.770
CVM	0	-67.666	-70.158	-72.536	-74.893	-77.327	-79.841	-82.435	-85.115	-87.881	-90.737
B3	0	-9.000	-9.331	-9.648	-9.961	-10.285	-10.619	-10.964	-11.321	-11.689	-12.069
Auditoria	0	-150.000	-155.524	-160.796	-166.022	-171.417	-176.988	-182.740	-188.680	-194.812	-201.143
Cartório	0	-20.000	-20.736	-21.439	-22.136	-22.856	-23.598	-24.365	-25.157	-25.975	-26.819
Avaliações & Dados de Mercado	0	-400.000	-414.729	-428.789	-442.724	-457.113	-471.969	-487.308	-503.145	-519.498	-536.381
Outras Despesas	0	-20.000	-20.736	-21.439	-22.136	-22.856	-23.598	-24.365	-25.157	-25.975	-26.819
RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL	**0**	**94.964.104**	**75.135.078**	**98.761.074**	**96.868.813**	**97.138.014**	**102.589.895**	**101.363.736**	**106.339.046**	**111.070.116**	**106.097.645**
INSTITUIÇÃO DO FUNDO	**-1.435.058.611**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Valor dos Ativos	-1.369.395.667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Legais	-10.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITBI	-40.856.673	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Registro em Cartório	-3.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anbima	-60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CVM	-317.314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3	-284.128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Registro da Oferta	-60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Publicações Legais	-20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roadshow	-35.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marketing	-150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de Caixa	-10.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auditoria	-92.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Laudos de Avaliação e Estudo de Viabili	-437.829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	-150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PERPETUIDADE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.739.964.553**
FLUXO DE CAIXA	**-1.435.058.611**	**90.620.674**	**72.034.546**	**94.747.574**	**93.168.359**	**93.644.339**	**99.047.326**	**98.114.830**	**103.076.412**	**107.813.247**	**1.903.603.786**
Reserva de Caixa	10.000.000	14.769.509	18.560.801	23.547.515	28.451.113	33.379.763	38.592.780	43.756.718	49.181.793	54.856.174	60.295.327
Receita Financeira	0	426.079	690.760	973.214	1.203.144	1.434.974	1.670.449	1.915.033	2.162.440	2.417.512	2.685.414
Distribuição aos Cotistas	0	90.620.674	72.034.546	94.747.574	93.168.359	93.644.339	99.047.326	98.114.830	103.076.412	107.813.247	103.343.906

VIA DIGITAL

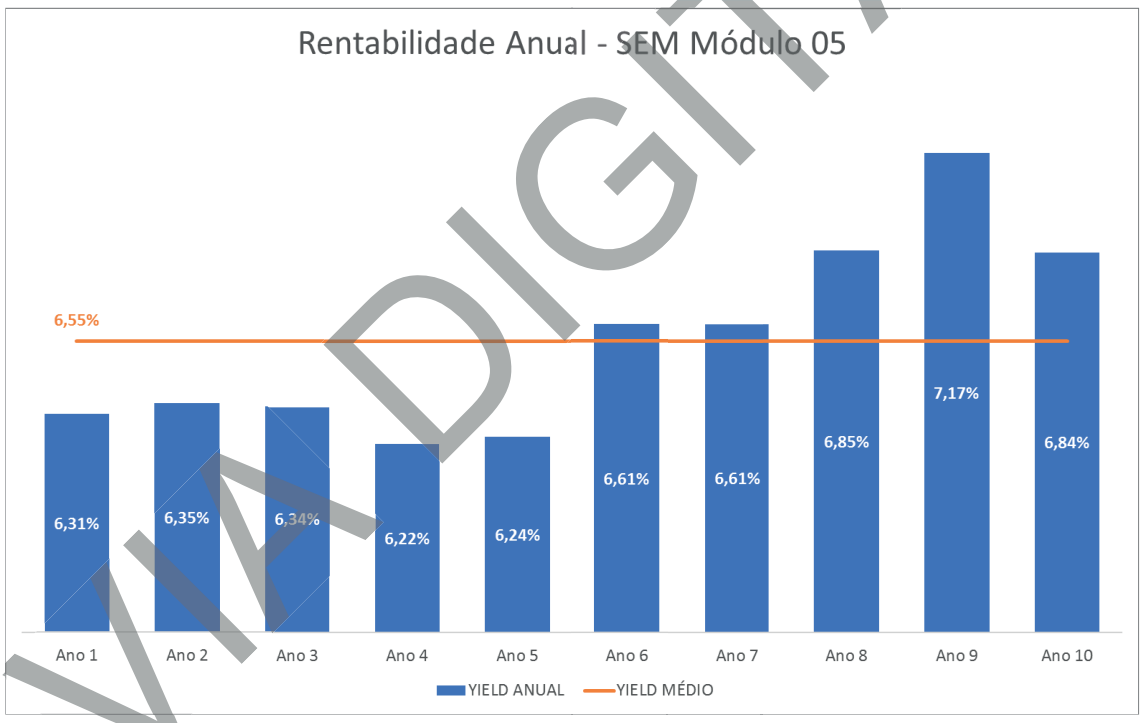
Resultados Obtidos

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na data de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário GTIS Logístico teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR), ao longo do período analisado, da ordem de:

- Cenário SEM o Módulo 05: 0,63% ao mês, equivalente a 7,82% ao ano; e
- Cenário COM o Módulo 05: 0,66% ao mês, equivalente a 8,23% ao ano.

As rentabilidades (yields) médias estimadas foram de, respectivamente, 6,55% e 6,66% ao ano nos cenários SEM e COM o Módulo 05.

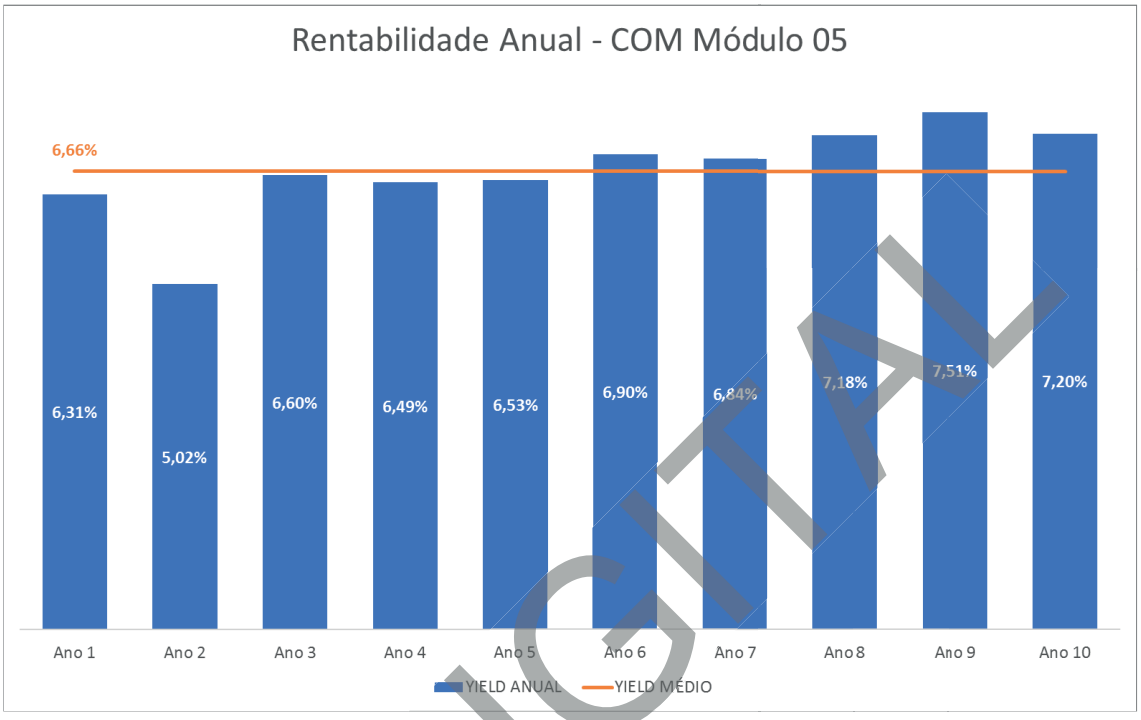
YIELD



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

YIELD



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

Análise de Sensibilidade

Tendo sido elaborado o fluxo de caixa, desenvolvemos uma Análise de Sensibilidade, que consiste na interpretação dos resultados financeiros utilizando-se diferentes variáveis. Esta análise tem por objetivo testarmos a viabilidade do Fundo, na hipótese de que alguns dos pressupostos adotados se comportem de maneira distinta da esperada. Assim sendo, foram considerados os seguintes cenários alternativos:

- Distribuição de 100% do resultado líquido do Fundo aos cotistas, não havendo retenção de receita financeira para fins de Reserva de Caixa
- Aquisição dos ativos pelo Fundo por valores equivalentes a 94% ou a 110% do valor dos ativos
- Exclusão da Reserva de Caixa Inicial de R$ 10.000.000,00
- Apresentamos a seguir os Yields anuais obtidos a partir destas análises de sensibilidade.

Cenários SEM Módulo 05	Yield Ano 1	Yield Ano 2	Yield Ano 3	Yield Ano 4	Yield Ano 5	Yield Ano 6	Yield Ano 7	Yield Ano 8	Yield Ano 9	Yield Ano 10	Yield Médio
Distribuição = 95% Valor dos Ativos = 100% Reserva de Caixa = 10MM	6,31%	6,35%	6,34%	6,22%	6,24%	6,61%	6,61%	6,85%	7,17%	6,84%	6,55%
Distribuição = 95% Valor dos Ativos = 94% Reserva de Caixa = 10MM	6,73%	6,78%	6,78%	6,67%	6,70%	7,09%	7,10%	7,35%	7,69%	7,35%	7,02%
Distribuição = 95% Valor dos Ativos = 110% Reserva de Caixa = 10MM	5,72%	5,74%	5,71%	5,57%	5,58%	5,91%	5,91%	6,13%	6,41%	6,11%	5,88%

Cenários COM Módulo 05	Yield Ano 1	Yield Ano 2	Yield Ano 3	Yield Ano 4	Yield Ano 5	Yield Ano 6	Yield Ano 7	Yield Ano 8	Yield Ano 9	Yield Ano 10	Yield Médio
Distribuição = 95% Valor dos Ativos = 100% Reserva de Caixa = 10MM	6,31%	5,02%	6,60%	6,49%	6,53%	6,90%	6,84%	7,18%	7,51%	7,20%	6,66%
Distribuição = 95% Valor dos Ativos = 94% Reserva de Caixa = 10MM	6,73%	5,36%	7,06%	6,97%	7,00%	7,41%	7,34%	7,71%	8,06%	7,73%	7,14%
Distribuição = 95% Valor dos Ativos = 110% Reserva de Caixa = 10MM	5,72%	4,53%	5,95%	5,82%	5,84%	6,18%	6,12%	6,43%	6,73%	6,44%	5,98%

VIA DIGITAL

Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do Fundo de Investimento Imobiliário GTIS Logístico – FII ("Fundo").

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Danielly Melo
Danielly Melo (12 de March de 2021 12:52 GMT-3)

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Assinado de forma digital por WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Dados: 2021.03.12 12:56:55 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (12 de March de 2021 13:01 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer

Diretor - Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

CUSHMAN & WAKEFIELD



Real Estate Investiment Fund Feasibility Study Report

PREPARED TO: GTIS PARTNERS

PURPOSE: Constitution of Real Estate Fund and registration with the CVM of acquisition of assets for the constitution of the Real Estate Fund.

PROPERTIES: Logistics Condominiums CLE, DCC, DCR and Monange DCB, located in Embu das Artes/SP, Cajamar/SP, Embu das Artes/SP and Barueri/SP, respectively.

DATE: March 11th, 2021

VIA DIGITAL

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3rd floor
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, March 11th, 2021.

GTIS PARTNERS
At. Sr. Robert McCall
787 Seventh Avenue, 50th Floor
New York, NY 10019

Ref.: Feasibility Study Report for the constitution of a Real Estate Investment Fund

Dear Sir,

In response to your request, and as agreed in a document signed by the Parties, Cushman & Wakefield is pleased to submit this Feasibility Study Report for the constitution of a Real Estate Investment Fund GTIS Logístico, prepared based on the information shared by your manager, according to attached material, and in the results generated by the operating cash flows estimated by our team, independently, for the logistic condominiums CLE, DCC, DCR and Monange DCB.

VIA DIGITAL

Index

INDEX 2
ASSUMPTIONS ADOPTED 3
FUND INSTITUTION 3
RECURRING OPERATING EXPENSES 4
CREDIT SUPPORT FOR SELLER(S) 4
OPERATING INCOME 5
FINANCIAL INCOME 5
PERPETUITY 6
SCENARIOS 6
ANNUAL CASH FLOWS 7
RESULTS OBTAINED 9
SENSITIVITY ANALYSIS 11
CLOSURE 12
ATTACHMENTS ..... A

VIA DIGITAL

Assumptions Adopted

Fund Institution

The feasibility study for the Real Estate Investment Fund GTIS Logístico was structured based on the results generated by the operating cash flows of the CLE, DCC, DCR and Monange DCB logistic condominiums, located, respectively, in Embu das Artes/SP, Cajamar/SP, Embu das Artes/SP and Barueri/SP.

The analysis considered a period of 10 years, with a base date of June 1st, 2021 (date scheduled for the establishment of the Fund). All feasibility analyzes of the fund were carried out in an Inflated Scenario, based on BACEN's projections for the IPCA, which was used in the projection of the recurring expenses of the real estate fund:

Period	2021	2022	2023 onwards
Projected IPCA	3.82%	3.49%	3.25% per year

Source: Banco Central do Brasil – Market Expectations System – Base date 02/19/2021

The GTIS Logístico Real Estate Investment Fund will be paid in for the total amount of R$ 1,435,058,611.00 (One Billion, Four Hundred and Thirty-Five Million, Fifty Eight Thousand, Six Hundred and Eleven Reais).

The costs pertaining to the Fund's Institution, incurred on the zero cash flow date, are:

- Assets Acquisition: Assets Acquisition Value: Total amount of R$ 1,369,395,666.67 (One Billion, Three Hundred and Sixty-Nine Million, Three Hundred and Ninety Five Thousand, Six Hundred and Sixty Six Reais and Sixty Seven Cents), distributed as follows:

Asset	% of Asset Paid in FII	Asset Value
CLE	100%	R$ 243,711,000.00
DCC	66.67%	R$ 351,410,666.67
DCC Solar Panels	100%	R$ 16,895,000.00
DCR	100%	R$ 297,157,000.00
Monange DCB	100%	R$ 460,222,000.00

- Taxes on the Acquisition: R$ 40,856,673.33 (Forty Million, Eight Hundred and Fifty Six Thousand, Six Hundred and Seventy Three Reais and Thirty Three Cents), corresponding to the ITBI rates levied on the acquisition value of the assets – 2.00% on CLE, DCC and DCR condominiums; and 5.00% on the Monange DCB condominium;
- Legal Costs: R$ 10,000,000.00;
- Public Registry: R$ 3,200,000.00;
- Anbima: R$ 60,000.00;
- CVM: R$ 317,314.00;
- B3: R$ 284,128.00;
- Offer Registration: R$ 60,000.00;

VIA DIGITAL

- Legal Publications: R$ 20,000.00;
- Roadshow: R$ 35,000.00;
- Marketing: R$ 150,000.00;
- Cash Reserve: R$ 10,000,000.00;
- Audit: R$ 92,000.00;
- Appraisal Reports and Feasibility Study: R$ 437,829.00; and
- Other Expenses: R$ 150,000.00.

Recurring Operating Expenses

The GTIS Logistico Real Estate Investment Fund will have the following recurring annual operating expenses, all paid monthly at the rate of 1/12 twos:

- Management Fee: Equivalent to 1.00% per annum, levied on the Equity Value (sum of the Assets Value and ITBI) of the Fund, resulting in an annual cost of R$ 14,102,523.40;
- Discount on the Management Fee. During the first three years of the Fund, discounts on the Management Fee will be granted, 64% in the first year, 52% in the second year and 30% in the third year, resulting in rates of 0.36%, 0.48% and 0.70%, respectively, on Equity Value;
- Rental Management Fee: Equivalent to 1.00% per year, applied to the Gross Revenue of the CLE condominium;
- Legal Costs: R$ 500,000.00 per year;
- Anbima: R$ 6,540.00 per year;
- CVM: R$ 67,666.00 per year;
- B3: R$ 9,000.00 per year;
- Audit: R$ 150,000.00 per year;
- Registry: R$ 20,000.00 per year;
- Annual property revaluation and market data: R$ 400,000.00 per year; and
- Other Expenses: R$ 20,000.00 per year.

Credit Support for Seller(s)

The Fund expects to secure a rent guarantee agreement from the sellers of certain of the Centro Logístico Embú – CLE, the Centro Logístico Cajamar – DCC, the Centro Logístico Rodoanel – DCR and the Centro Logístico Barueri - DCB, which shall ensure the Fund's rental income, as well as coverage of condominium expenses and municipal real estate taxes ("IPTU"), among other expenses, for some of the vacant spaces (not leased) or for leases that will be under a grace period or discount on the date of the acquisition of each of these Target Assets. The Fund would receive the guaranteed rent payments from the sellers for a limited period of time. The rent guarantees provided by the sellers shall be offset by any rental income, condominium expenses or IPTU reimbursements received by the Fund from any new lessee that leases vacant space (or from current lessees after any grace period or discount expires) in these Target Assets during the guaranteed period (as such period is set in the rent guarantee agreement by and between certain of the Target Asset sellers and the Fund).

VIA DIGITAL

The Fund currently expects to be granted the following rent guarantees, subject to confirmation of the purchase of each Target Asset:

- Embú Logistics Center – CLE: Rental income guarantee of R$ 21.00/sqm (plus condominium expenses and property tax) for vacant spaces for a period of 12 months from the date of acquisition. Currently, warehouses 5, 18, 19, 27, 51 and 52 are vacant, totaling 8,869 sqm;
- In addition, expect the seller(s) to supplement the rent during the grace period and discounts on the current contracts for modules 20, 21, 29 and 30 of the CLE (5,913 m2) which should last until September 30th, 2021;
- Cajamar Logistics Center – DCC: Rental income guarantee of R$ 21.00/sqm (plus condominium expenses and property tax) for vacant spaces for a period of 24 months from the date of acquisition and on its 66.67% stake in the vacant space. The rental income guarantee (plus condominium expenses and property tax) for the second year is limited to R$ 1,700,000.00 (One Million and Seven Hundred Thousand Reais);
- In addition, expect the seller(s) to supplement the DCC rent of approximately 75,847 sqm that are currently occupied, so that the Fund's share in the lessee's monthly contractual rent is equal to R$ 21.00/sqm for a period of 24 months from the date of acquisition;
- Rodoanel Logistics Center – DCR: Rental income guarantee of R$ 21.00/sqm (plus condominium expenses and IPTU) for vacant spaces for a period of 12 months from the date of acquisition;
- In addition, expect the seller(s) to supplement the rent in the grace period and discounts of the current contract of module 10 (10,498 sqm) of the DCR that should last until November 30th, 2021;
- Barueri Logistics Center – DCB: Rental income guarantee for the 4th module of the DCB (10,684 sqm) for a period of 24 months from the date of acquisition. The rental income guarantee will be the difference between the payments made by tenants of warehouse 4 and R$ 26.27/sqm;
- In addition, expect the seller(s) to reimburse the Fund for payments currently due by the DCB owners(s) to a tenant. In December 2020, the owner(s) of the DCB were contractually required to pay R$ 324,189.08 per month, adjusted by the IPCA. This refund will be paid by the seller to the Fund for a period of 36 months from the date of acquisition.

Operating Income

Revenues from the GTIS Logístico Real Estate Investment Fund will come from the Operating Cash Flows of each of the logistical condominiums that make up the Fund.

Fund shareholders will receive 95% of the Fund's net income, while 5% will be retained for Cash Reserve purposes.

Financial Income

The amount retained in cash will be invested in the financial market at a rate equivalent to 100% of the CDI, with a rate of 20% withholding income tax. For the calculation of these revenues, BACEN projections were used, as detailed in the table below:

Year	2021	2022	2023 onwards
Over Selic Rate Target	4.00%	5.00%	6.00% per year

Source: Banco Central do Brasil – Market Expectations System – Base date 02/19/2021

VIA DIGITAL

Perpetuity

In the financial simulation, the eventual return of a quota purchased in the first issue and sold in May 2031 was considered, 10 (ten) years after the fund was paid up.

For this purpose, the exit capitalization rate (terminal cap rate) used to calculate perpetuity was the same used for the valuation of assets, equivalent to 7.00% per year, applied to the projected annual result for the 11th year of the cash flow from the fund.

Scenarios

Two scenarios were simulated in this feasibility study, considering – or not – the construction and operation of Module 05 of the DCB condominium.

Below we present the annual consolidation of the monthly flows prepared for each of the scenarios analyzed:

VIA DIGITAL

Annual Cash Flows

ANNUAL FLOW - GTIS LOGÍSTICO REAL ESTATE INVESTMENT FUND

SCENARIO WITHOUT DCB CONDOMINIUM MODULE 05

	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
	May-21	*Jun-21 to May-22*	*Jun-22 to May-23*	*Jun-23 to May-24*	*Jun-24 to May-25*	*Jun-25 to May-26*	*Jun-26 to May-27*	*Jun-27 to May-28*	*Jun-28 to May-29*	*Jun-29 to May-30*	*Jun-30 to May-31*
OPERATING INCOME	**0**	**81,590,605**	**100,073,418**	**106,710,218**	**109,762,966**	**110,456,083**	**116,327,268**	**116,713,480**	**120,704,033**	**125,925,928**	**121,432,519**
CLE - Embu Logistics Center	0	14,635,687	18,361,593	17,082,389	18,241,374	19,375,414	18,683,694	20,132,759	19,809,511	22,283,007	24,042,210
DCC - Cajamar Logistics Center	0	12,473,428	24,519,877	28,262,250	29,303,769	28,547,568	30,365,249	32,744,909	35,477,911	36,730,495	34,121,856
DCC Solar Panels	0	506,909	1,358,280	1,450,824	1,497,984	1,546,668	1,596,780	1,648,512	1,701,924	1,757,064	1,813,992
DCR - Rodoanel Logistics Center	0	22,567,544	21,941,571	23,458,775	23,387,677	21,499,942	24,386,955	22,433,285	26,550,810	26,004,432	25,326,743
DCB - Barueri Logistics Center	0	27,262,605	29,401,889	31,822,630	37,332,162	39,486,491	41,294,590	39,754,015	37,163,877	39,150,930	36,127,718
DCB Refund	0	4,144,432	4,490,208	4,633,350	0	0	0	0	0	0	0
PROFITABILITY GUARANTEE	**0**	**19,769,971**	**3,527,511**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vacancy	0	11,890,111	1,573,318	0	0	0	0	0	0	0	0
Grace Period and Discounts	0	7,879,860	1,954,193	0	0	0	0	0	0	0	0
RECURRING EXPENSES	**0**	**-6,396,471**	**-8,418,503**	**-12,010,718**	**-17,089,750**	**-17,650,579**	**-18,211,009**	**-18,811,285**	**-19,412,876**	**-20,062,091**	**-20,724,459**
Administration Fee	0	-14,102,523	-14,621,831	-15,117,501	-15,608,820	-16,116,106	-16,639,880	-17,180,676	-17,739,048	-18,315,567	-18,910,823
Discount Administration Fee	0	9,025,615	7,603,352	4,535,250	0	0	0	0	0	0	0
Rental Management Fee	0	-146,357	-183,616	-170,824	-182,414	-193,754	-186,837	-201,328	-198,095	-222,830	-240,422
Legal Costs	0	-500,000	-518,412	-535,986	-553,405	-571,391	-589,961	-609,135	-628,932	-649,372	-670,477
Anbima	0	-6,540	-6,781	-7,011	-7,239	-7,474	-7,717	-7,967	-8,226	-8,494	-8,770
CVM	0	-67,666	-70,158	-72,536	-74,893	-77,327	-79,841	-82,435	-85,115	-87,881	-90,737
B3	0	-9,000	-9,331	-9,648	-9,961	-10,285	-10,619	-10,964	-11,321	-11,689	-12,069
Audit	0	-150,000	-155,524	-160,796	-166,022	-171,417	-176,988	-182,740	-188,680	-194,812	-201,143
Registry	0	-20,000	-20,736	-21,439	-22,136	-22,856	-23,598	-24,365	-25,157	-25,975	-26,819
Valuation & Market Data	0	-400,000	-414,729	-428,789	-442,724	-457,113	-471,969	-487,308	-503,145	-519,498	-536,381
Other Expenses	0	-20,000	-20,736	-21,439	-22,136	-22,856	-23,598	-24,365	-25,157	-25,975	-26,819
NET OPERATING INCOME	**0**	**94,964,104**	**95,182,427**	**94,699,500**	**92,673,216**	**92,805,504**	**98,116,260**	**97,902,195**	**101,291,157**	**105,863,836**	**100,708,060**
FUND INSTITUTION	**-1,435,058,611**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Assets Value	-1,369,395,667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Legal Costs	-10,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITBI	-40,856,673	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Public Registry	-3,200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anbima	-60,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CVM	-317,314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3	-284,128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Offer Registration	-60,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Legal Publications	-20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roadshow	-35,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marketing	-150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Reserve	-10,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Audit	-92,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Appraisal Reports and Feasibility Study	-437,829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other Expenses	-150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PERPETUITY	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,660,735,867**
CASH FLOW	**-1,435,058,611**	**90,620,674**	**91,108,299**	**90,929,592**	**89,213,990**	**89,550,514**	**94,809,716**	**94,829,318**	**98,275,078**	**102,850,048**	**1,818,424,441**
Cash Reserve	10,000,000	14,769,509	19,564,683	24,350,451	29,045,924	33,759,109	38,749,094	43,740,111	48,912,483	54,325,644	59,493,790
Financial Income	0	426,079	721,045	1,015,860	1,236,246	1,458,195	1,683,441	1,918,140	2,156,293	2,399,372	2,654,871
Distribution to Shareholders	0	90,620,674	91,108,299	90,929,592	89,213,990	89,550,514	94,809,716	94,829,318	98,275,078	102,850,048	98,194,784

VIA DIGITAL

ANNUAL FLOW - GTIS LOGÍSTICO REAL ESTATE INVESTMENT FUND SCENARIO WITH DCB CONDOMINIUM MODULE 05

	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
	May-21	*Jun-21 to May-22*	*Jun-22 to May-23*	*Jun-23 to May-24*	*Jun-24 to May-25*	*Jun-25 to May-26*	*Jun-26 to May-27*	*Jun-27 to May-28*	*Jun-28 to May-29*	*Jun-29 to May-30*	*Jun-30 to May-31*
OPERATING INCOME	**0**	**81,590,605**	**80,026,069**	**110,771,792**	**113,958,563**	**114,788,593**	**120,800,903**	**120,175,021**	**125,751,922**	**131,132,208**	**126,822,104**
CLE - Embu Logistics Center	0	14,635,687	18,361,593	17,082,389	18,241,374	19,375,414	18,683,694	20,132,759	19,809,511	22,283,007	24,042,210
DCC - Cajamar Logistics Center	0	12,473,428	24,519,877	28,262,250	29,303,769	28,547,568	30,365,249	32,744,909	35,477,911	36,730,495	34,121,856
DCC Solar Panels	0	506,909	1,358,280	1,450,824	1,497,984	1,546,668	1,596,780	1,648,512	1,701,924	1,757,064	1,813,992
DCR - Rodoanel Logistics Center	0	22,567,544	21,941,571	23,458,775	23,387,677	21,499,942	24,386,955	22,433,285	26,550,810	26,004,432	25,326,743
DCB - Barueri Logistics Center	0	27,262,605	9,354,540	35,884,204	41,527,759	43,819,001	45,768,225	43,215,556	42,211,766	44,357,210	41,517,303
DCB Refund	0	4,144,432	4,490,208	4,633,350	0	0	0	0	0	0	0
PROFITABILITY GUARANTEE	**0**	**19,769,971**	**3,527,511**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vacancy	0	11,890,111	1,573,318	0	0	0	0	0	0	0	0
Free Rent and Discounts	0	7,879,860	1,954,193	0	0	0	0	0	0	0	0
RECURRING EXPENSES	**0**	**-6,396,471**	**-8,418,503**	**-12,010,718**	**-17,089,750**	**-17,650,579**	**-18,211,009**	**-18,811,285**	**-19,412,876**	**-20,062,091**	**-20,724,459**
Administration Fee	0	-14,102,523	-14,621,831	-15,117,501	-15,608,820	-16,116,106	-16,639,880	-17,180,676	-17,739,048	-18,315,567	-18,910,823
Discount Administration Fee	0	9,025,615	7,603,352	4,535,250	0	0	0	0	0	0	0
Rental Management Fee	0	-146,357	-183,616	-170,824	-182,414	-193,754	-186,837	-201,328	-198,095	-222,830	-240,422
Legal Costs	0	-500,000	-518,412	-535,986	-553,405	-571,391	-589,961	-609,135	-628,932	-649,372	-670,477
Anbima	0	-6,540	-6,781	-7,011	-7,239	-7,474	-7,717	-7,967	-8,226	-8,494	-8,770
CVM	0	-67,666	-70,158	-72,536	-74,893	-77,327	-79,841	-82,435	-85,115	-87,881	-90,737
B3	0	-9,000	-9,331	-9,648	-9,961	-10,285	-10,619	-10,964	-11,321	-11,689	-12,069
Audit	0	-150,000	-155,524	-160,796	-166,022	-171,417	-176,988	-182,740	-188,680	-194,812	-201,143
Registry	0	-20,000	-20,736	-21,439	-22,136	-22,856	-23,598	-24,365	-25,157	-25,975	-26,819
Valuation & Market Data	0	-400,000	-414,729	-428,789	-442,724	-457,113	-471,969	-487,308	-503,145	-519,498	-536,381
Other Expenses	0	-20,000	-20,736	-21,439	-22,136	-22,856	-23,598	-24,365	-25,157	-25,975	-26,819
NET OPERATING INCOME	**0**	**94,964,104**	**75,135,078**	**98,761,074**	**96,868,813**	**97,138,014**	**102,589,895**	**101,363,736**	**106,339,046**	**111,070,116**	**106,097,645**
FUND INSTITUTION	**-1,435,058,611**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Assets Value	-1,369,395,667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Legal Costs	-10,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITBI	-40,856,673	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Public Registry	-3,200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anbima	-60,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CVM	-317,314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3	-284,128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Offer Registration	-60,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Legal Publications	-20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roadshow	-35,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marketing	-150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Reserve	-10,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Audit	-92,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Appraisal Reports and Feasibility Study	-437,829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other Expenses	-150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PERPETUITY	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,739,964,553**
CASH FLOW	**-1,435,058,611**	**90,620,674**	**72,034,546**	**94,747,574**	**93,168,359**	**93,644,339**	**99,047,326**	**98,114,830**	**103,076,412**	**107,813,247**	**1,903,603,786**
Cash Reserve	10,000,000	14,769,509	18,560,801	23,547,515	28,451,113	33,379,763	38,592,780	43,756,718	49,181,793	54,856,174	60,295,327
Financial Income	0	426,079	690,760	973,214	1,203,144	1,434,974	1,670,449	1,915,033	2,162,440	2,417,512	2,685,414
Distribution to Shareholders	0	90,620,674	72,034,546	94,747,574	93,168,359	93,644,339	99,047,326	98,114,830	103,076,412	107,813,247	103,343,906

VIA DIGITAL

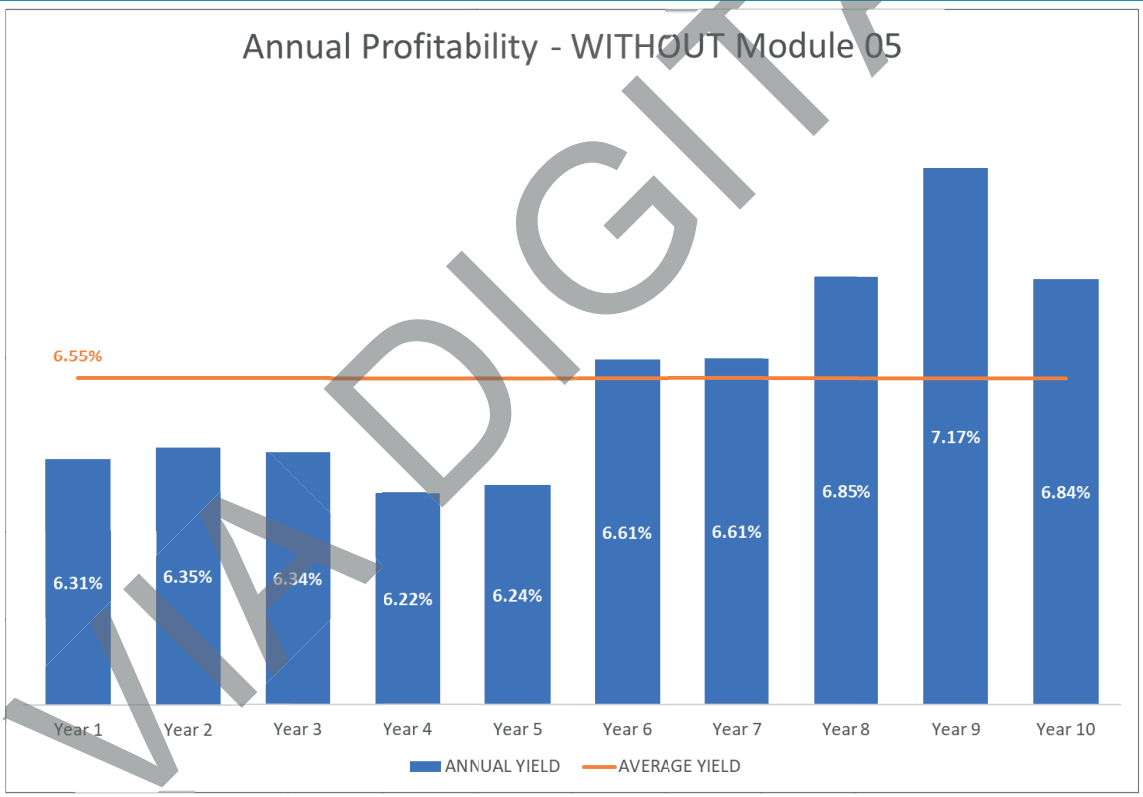
Results Obtained

As previously explained, a quota acquired on the date of issuance of the GTIS Logístico Real Estate Investment Fund would, from the perspective of the Quotaholder, have an Internal Rate of Return (IRR), over the period analyzed, in the order of:

- Scenario WITHOUT Module 05: 0.63% per month, equivalent to 7.82% per year; and
- Scenario WITH Module 05:: 0.66% per month, equivalent to 8.23% per year.

The estimated average yields were, respectively, 6.55% and 6.66% per year in the WITHOUT and WITH Module 05 scenarios.

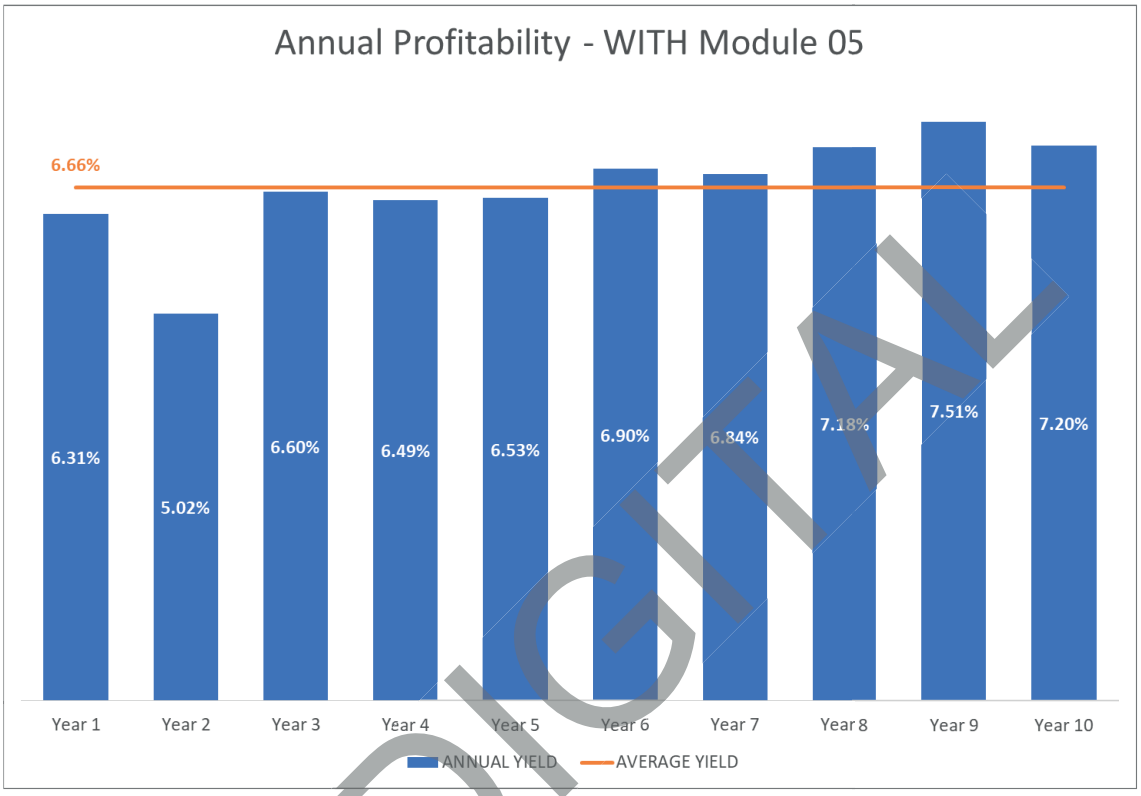
YIELD



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

YIELD



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

Sensitivity Analysis

Having prepared the cash flow, we developed a Sensitivity Analysis, which consists of the interpretation of financial results using different variables. This analysis aims to test the Fund's viability, in the hypothesis that some of the assumptions adopted behave differently than expected. Therefore, the following alternative scenarios were considered:

- Distribution of 100% of the Fund's net income to shareholders, with no retention of financial income for the purpose of Cash Reserve;
- Acquisition of assets by the Fund for amounts equivalent to 94% or 110% of the value of the assets;
- Exclusion of the Initial Cash Reserve of R$ 10,000,000.00.

We present below the annual Yields obtained from these sensitivity analyzes:

Scenarios WITHOUT Module 05	Yield Year 1	Yield Year 2	Yield Year 3	Yield Year 4	Yield Year 5	Yield Year 6	Yield Year 7	Yield Year 8	Yield Year 9	Yield Year 10	Average Yield
Distribution = 95% Assets Value = 100% Cash Reserve = 10MM	6.31%	6.35%	6.34%	6.22%	6.24%	6.61%	6.61%	6.85%	7.17%	6.84%	6.55%
Distribution = 95% Assets Value = 94% Cash Reserve = 10MM	6.73%	6.78%	6.78%	6.67%	6.70%	7.09%	7.10%	7.35%	7.69%	7.35%	7.02%
Distribution = 95% Assets Value = 110% Cash Reserve = 10MM	5.72%	5.74%	5.71%	5.57%	5.58%	5.91%	5.91%	6.13%	6.41%	6.11%	5.88%

Scenarios WITH Module 05	Yield Year 1	Yield Year 2	Yield Year 3	Yield Year 4	Yield Year 5	Yield Year 6	Yield Year 7	Yield Year 8	Yield Year 9	Yield Year 10	Average Yield
Distribution = 95% Assets Value = 100% Cash Reserve = 10MM	6.31%	5.02%	6.60%	6.49%	6.53%	6.90%	6.84%	7.18%	7.51%	7.20%	6.66%
Distribution = 95% Assets Value = 94% Cash Reserve = 10MM	6.73%	5.36%	7.06%	6.97%	7.00%	7.41%	7.34%	7.71%	8.06%	7.73%	7.14%
Distribution = 95% Assets Value = 110% Cash Reserve = 10MM	5.72%	4.53%	5.95%	5.82%	5.84%	6.18%	6.12%	6.43%	6.73%	6.44%	5.98%

VIA DIGITAL

Closure

We declare under the terms of Attachment I to CVM Instruction 472/08 that:

- This appraisal report was prepared in accordance with the requirements of CVM Instruction 472/08; and
- Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. does not maintain a working or subordinate relationship with the parent companies or those controlled by the administrator.

Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. does not have any quotas of the GTIS Logístico Real Estate Investment Fund.

We appreciate the opportunity and remain at your entire disposal for any explanations.

Sincerely,

Danielly Melo
Danielly Melo (12 de March de 2021 12:53 GMT-3)

Danielly Melo
Coordinator - Industrial and Agribusiness
Cushman & Wakefield, Brazil

WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Assinado de forma digital por WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Dados: 2021.03.12 12:58:35 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Manager - Industrial and Agribusiness
Cushman & Wakefield, Brazil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (12 de March de 2021 13:00 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Director - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, South America

VIA DIGITAL

Attachments

Annex A: Documentation Received

VIA DIGITAL

ANEXO AO ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTRATÉGIA DO FUNDO, INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E DADOS ADICIONAIS SOBRE O CONSULTOR ESPECIALIZADO E SOBRE O MERCADO

Este material foi preparado exclusivamente pela GTIS a partir de dados e informações coletados pelo Consultor Especializado, não se tratando de parte indissociável do Estudo de Viabilidade ou sequer constituindo qualquer opinião formal pela Cushman & Wakefield.

Visão Geral do Mercado

A GTIS acredita que se beneficiará das tendências favoráveis no mercado imobiliário brasileiro, incluindo baixas taxas de vacância e aumentos reais nos valores de aluguel. Segundo a C&W, o mercado de logística classe A e A+ no estado de São Paulo apresentou, em 2020, as melhores estatísticas dos últimos 5 (cinco) anos. A taxa de vacância no quarto trimestre de 2020 foi de 12,8%, o menor valor já registrado e inferior aos 17,1% do quarto trimestre de 2019. Além disso, com a inflação sob controle, a SELIC, taxa de juros base da economia, caiu de 14,25% ao ano em outubro de 2016, para 2,00% ao ano em dezembro de 2020. Apesar desta significativa queda nas taxas de juros reais e da subsequente busca por ativos alternativos mais lucrativos por parte dos investidores, o Brasil continua a manter uma diferença significativa entre a taxa básica de juros e o retorno dos imóveis (conforme definido neste documento), calculado como a diferença entre a rentabilidade das Notas do Tesouro Nacional, série B com vencimento em 2045 (NTN-B) e o retorno médio dos fundos de investimento imobiliário na B3. A GTIS acredita que este *spread*, a partir em de aproximadamente 25,7% entre março de 2019 e março de 2020, quando os impactos da COVID-19 foram sentidos mais intensamente no mercado de capitais brasileiro, até dezembro de 2020 no Brasil, tenderá para níveis vistos em países como Estados Unidos, Japão e França com 8,0%, 5,4% e 7,8%, respectivamente, durante o mesmo período e em moeda local.

Os Pontos Fortes do Fundo

A GTIS acredita que tem sido um investidor líder e fortemente atuante no mercado imobiliário brasileiro desde 2005. Ao longo de mais de 15 anos de experiência em investimento e empreendimento imobiliário no Brasil, entendemos que a GTIS criou uma empresa especializada e verticalmente integrada de operação imobiliária que se vale de sua plataforma institucional global para desempenhar em nível local, mas tem acesso a locatários e vendedores em âmbito global. A GTIS se valeu de sua expertise para desenvolver e reunir os Ativos Alvo que entendemos como sendo imóveis de logística de alto padrão geradores de receita, alugados predominantemente a locatários *blue chip* multinacionais e nacionais. De acordo com a GTIS, os Ativos Alvo não são apenas bem localizados, mas também incluem a segurança, altura do telhado, capacidade de carga no piso e capacidade de utilidade, exigido por locatários de qualidade no mercado atual. A GTIS entende que a combinação de hardware bem localizado e software líder de mercado tem sido a chave para atrair uma base de locatários *blue chip* que inclui Mercado Livre, Leroy Merlin, Decathlon, Petz, DB Schenker, entre outros.

A GTIS acredita que está posicionada na interseção da alocação global de capital com foco institucional com a capacidade e experiência de execução no mercado local, o que proporciona as seguintes vantagens e estratégias competitivas:

Os Ativos Alvo são imóveis de alto padrão com localização privilegiada que oferecem proteção contra desvantagens, com potencial de crescimento positivo, de acordo com a GTIS. A estratégia do Fundo no Brasil se concentra em investir em localizações de alto padrão com demanda comprovada e oferta limitada para determinados tipos de propriedade, de acordo com a GTIS. As melhores localizações para ativos de logísticas estão concentradas em áreas metropolitanas e próximas a corredores de transporte. A GTIS acredita que construiu um negócio voltado à criação de soluções imobiliárias de qualidade para os usuários finais nos ramos de logística, residencial e de hospitalidade de alto padrão e a preços acessíveis. Todos os Ativos Alvo estão localizados nas proximidades do Rodoanel de São Paulo. A qualidade do Ativo Alvo é medida pela forte demanda dos locatários para alugar espaços. Todos os Ativos Alvo têm níveis de ocupação

superiores a 85% (em 31 de outubro de 2020), exceto Cajamar - DCC. O Cajamar - DCC só foi entregue recentemente e ainda está em fase de locação. Tendo sido entregue 100% vago em meio à pandemia, demonstrou resiliência. Foram locados com sucesso 76.000 metros quadrados ao varejista de comércio eletrônico Mercado Livre durante o terceiro trimestre de 2020, elevando sua ocupação para 49%. Além disso, desde 2015, locatários de alta qualidade já existentes como Infracommerce e Petz expandiram sua presença no Ativo Alvo em 1.400% e 80%, respectivamente, demonstrando seu desejo de permanecer em imóveis integrantes da carteira da GTIS.

Os Ativos Alvo foram reunidos pela GTIS e encontram-se em localizações estratégicas concebidas para atrair locatários com alta qualidade de crédito, potencialmente proporcionando melhor estabilidade de fluxo de caixa. A GTIS acredita que o foco em imóveis remanescentes em áreas privilegiadas (*infill assets*) intensifica a demanda, particularmente durante períodos de baixa cíclica. De 2014 a 2016, quando a demanda por imóveis nos mercados secundários e terciários do Brasil caiu drasticamente, os imóveis de propriedade da GTIS mostraram níveis de ocupação acima do mercado devido às suas localizações altamente desejáveis, entre outros fatores. A GTIS acredita que a qualidade dos Ativos Alvo em conjunto com sua equipe de gestão levaram os Ativos Alvo a apresentar desempenho superior aos resultados de ativos similares, incluindo taxas de ocupação e valores de aluguel mais elevados.

A base de locatários do Fundo deve ser concentrada em locatários de segmentos de maior crescimento. A qualidade e localização dos Ativos Alvo juntamente com a experiência em desenvolvimento, gestão de imóveis e locações da GTIS resultaram na criação de uma carteira que o Fundo acredita consistir em grande parte de locatários *blue chip* focados nos segmentos de alto crescimento do comércio eletrônico. Aproximadamente 80% da receita de aluguel da carteira alvo existente provém de locatários que possuem alguns ou todos os negócios vinculados a esse setor. A solidez da base de locatários é supostamente explicada pela atual taxa de inadimplência dos Ativos Alvo. Em outubro de 2020, os Ativos Alvo não apresentavam inadimplência superior a 30 dias, apesar de estarem em meio à pandemia da COVID-19. Por desenvolver imóveis líderes de mercado, a GTIS acredita poder concentrar suas atividades de locação majoritariamente em locatários de melhor qualidade em segmentos de maior crescimento. Dessa forma, entendemos ser possível esperar que os Ativos Alvo tenham um fluxo de caixa mais resiliente e capaz de forte crescimento, à medida que esses locatários cresçam e se expandam.

A GTIS é parte de uma das principais plataformas de investimentos imobiliários no Brasil com um canal ativo de investimentos em oportunidades comercializadas e fora do mercado. A GTIS acredita que uma das mais poderosas vantagens competitivas do Fundo é sua associação com a GTIS, parte do grupo empresarial do GTIS Partners LP ("Grupo Empresarial GTIS"), que possui uma das principais plataformas de investimentos imobiliários no Brasil que dispõe de uma rede de relacionamentos e reputação locais. De acordo com a GTIS, ao longo de seus 15 anos de experiência em investimentos no Brasil, este patrocinou veículos de investimento com aproximadamente R$7.0 bilhões de capital próprio, representando R$12,6 bilhões de custos de projeto, em mais de 100 propriedades imóveis (com mais de 1.9 milhões de metros quadrados de área locável), compreendendo:

- 19 escritórios com mais de 360.000 m2 de área locável (incluindo 5 certificações LEED Gold e 1 certificação LEED Silver);
- 4 imóveis industriais / logísticos totalizando mais de 450.000 m2 de área locável;
- 53 hotéis próprios e administrados, totalizando quase 10.000 acomodações, localizados em mercados de alto padrão em São Paulo e no Rio de Janeiro, incluindo o Hotel Palácio Tangará, uma das principais marcas de hotéis de luxo de São Paulo; e
- 28 projetos residenciais compreendendo 13.700 unidades habitacionais de preço de mercado acessíveis, tendo recebido o "Prêmio Master Imobiliário 2016" do jornal O Estado de São Paulo, um dos maiores veículos de mídia impressa do Brasil.

Através da plataforma de investimento imobiliário da GTIS, o Fundo espera manter um canal ativo de oportunidades de investimento através de corretores e relacionamentos locais enquadrados em diferentes perfis de risco e fluxo de caixa.

A GTIS espera que o Fundo se beneficie da plataforma de operação imobiliária verticalmente integrada da GTIS, com ampla experiência e profissionais internos especializados em todas as classes de imóveis do grupo da GTIS. A equipe da GTIS é composta pelas equipes de aquisição, projeto, desenvolvimento e gestão de imóveis da GTIS. Esta equipe especializada contará também com o apoio do Grupo Empresarial GTIS, que compreende funcionários sediados em São Paulo dedicados ao Brasil mais uma equipe de profissionais sediados em Nova Iorque focados em oportunidades de investimento no Brasil complementada por um esforço de alcance corporativo global representado por equipes sediadas nos Estados Unidos e na Europa. A GTIS entende que a experiência dos membros do Grupo Empresarial GTIS de mais de 160 (cento e sessenta) anos em empreendimentos imobiliários é procurada por locatários, parceiros e investidores institucionais proeminentes que buscam soluções imobiliárias personalizadas no Brasil e espera-se que beneficiem o Fundo.

A equipe de aquisições da GTIS dedica-se à pesquisa macro, que identifica temas de investimento mais amplos e desenvolve ferramentas de pesquisa de imóveis através de análises abrangentes de investimento nacional, regional, de submercado e individual que são fundamentais para o processo de investimento. Para apoiar o time de aquisições, a GTIS criou departamentos internos de desenvolvimento e gestão, projeto e construção de imóveis, financeiro e jurídico para aumentar sua capacidade de executar projetos desde a concepção até a conclusão incluindo a negociação dos contratos de compra e venda e locações com locatários. Os membros seniores de cada vertente são profissionais experientes do mercado local e possuem uma cultura de equipe coesa, em parte devido ao tempo que passaram juntos - em média, onze anos trabalhando juntos na GTIS e oito anos antes disso. A GTIS ou sua equipe de profissionais estiveram envolvidos no desenvolvimento de nove desses imóveis, dando à equipe o que a GTIS acredita ser uma compreensão única de suas operações. Além disso, a GTIS acredita que a força do sistema interno de gestão de locações representa a qualidade dos imóveis desenvolvidos pela GTIS e das habilidades da equipe.

A equipe da GTIS é composta por profissionais de todas as classes de imóveis com experiência em desenvolvimento e operação de prédios de escritórios e industriais. A GTIS acredita que esse modelo especializado em classes de imóveis é a chave para adquirir e gerenciar projetos com sucesso. Além disso, a GTIS conta com uma equipe jurídica interna exclusiva que trabalha em conjunto com a equipe de negociações para examinar e negociar contratos de compra e venda e locação com locatários com vistas a proteger contra potenciais riscos legais que possam surgir no âmbito de um projeto. Sua significativa experiência operacional e de investimento em todos os tipos de imóveis permite à GTIS administrar as despesas operacionais, compreender as necessidades dos locatários e assumir com maior precisão as despesas de capital.

A GTIS acredita que a experiência e as relações da GTIS serão essenciais para o seu crescimento e dos ganhos por Cota. Através de seus diversos relacionamentos, a GTIS dispõe de um canal de identificação de imóveis urbanos para uso logístico que visará, além de outras oportunidades de investimento em galpões e espaços comerciais, a expansão da carteira do Fundo para além dos Ativos Alvo.

Finalmente, a abordagem integrada da GTIS proporciona um desempenho rápido e eficiente. A GTIS acredita que a GTIS pode conduzir os processos de *due diligence* e estruturar operações complexas com a velocidade comumente associada a participantes não institucionais, mantendo o foco na mitigação de riscos e na preservação do capital.

Habilidades de atuação conjunta de São Paulo e Nova York para acesso global e desempenho local. A GTIS acredita que a atuação conjunta das equipes seniores em São Paulo e Nova York dedicadas ao Fundo proporciona uma vantagem competitiva representada pela obtenção de oportunidades de investimento exclusivas, contatando os principais locatários multinacionais em busca de soluções imobiliárias complexas no Brasil, e combinando pesquisas *top-down* e *bottom-up* para identificar questões de investimento e compreender os componentes de valor que podem contribuir para retornos superiores ajustados ao risco.

Com equipes seniores dedicadas ao Fundo localizadas em São Paulo e Nova York, a GTIS combina o conhecimento do mercado local com as melhores práticas institucionais, supervisão e relações globais. A GTIS possui uma forte presença local no Brasil, da qual se valerá para garantir que o Fundo esteja no centro de inteligência do mercado e do fluxo de operações.

A GTIS acredita ter desenvolvido soluções criativas para atender às complexas necessidades dos locatários corporativos globais nos segmentos maduros e de alto crescimento no Brasil. Locatários sofisticados preferem trabalhar com parceiros que não só falam sua língua, operam em seu fuso horário, fornecem acesso de alto nível e compreendem as diversas e complexas necessidades de seus negócios, mas também aquelas que possam proporcionar atuação local excepcional, de alta tecnologia e em tempo real.

Ao promover parcerias colaborativas com os principais locatários corporativos nos Estados Unidos, Europa, Ásia e América Latina, a GTIS tornou-se um provedor confiável de soluções imobiliárias para empresas globais líderes de segmento com presença em São Paulo e/ou Rio de Janeiro. Na medida que suas necessidades crescem, esses clientes cada vez mais buscam a GTIS para oferecer suas soluções imobiliárias no Brasil. Esses relacionamentos têm resultado em uma vantagem competitiva na locação, bem como em aquisições de imóveis corporativos.

A GTIS conta com uma equipe de gestão que acreditamos ter uma capacidade comprovada para atrair e manter locatários de alta qualidade, apoiando fluxos de caixa estáveis, tais como os seguintes locatários de alto padrão dos Ativos Alvo, incluindo Mercado Livre, Leroy Merlin, Decathlon, Petz e DB Schenker, entre outros.

A GTIS possui profunda experiência em investimentos em diferentes ciclos econômicos com a capacidade de reposicionar taticamente a carteira com base nas oportunidades do mercado. As oportunidades de mercado podem mudar regularmente, e a GTIS acredita que é fundamental qualificar a equipe de investimento com experiência entre ciclos de mercado. Dado o histórico da GTIS na aquisição e gestão de imóveis em um cenário imobiliário diversificado, o Fundo acredita que o mesmo identificará oportunidades de avaliar segmentos de mercado taticamente para cima ou para baixo. O Fundo também acredita que a ampla experiência de investimento da GTIS o permitirá identificar pontos de inflexão no ciclo do mercado e mudar taticamente de posição de comprador líquido ou vendedor líquido de imóveis existentes com base no valor relativo para o custo de reposição.

A estrutura jurídica do Fundo proporciona maior eficiência fiscal para os Cotistas e vantagem estrutural em fusões e aquisições. O Fundo é constituído sob a forma de um condomínio (e não como uma pessoa jurídica padrão) que, via de regra, não está sujeito aos impostos usualmente incidentes sobre renda e receita aplicáveis às empresas brasileiras. A estrutura de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é semelhante à dos fundos de investimento imobiliário (REITs) nos Estados Unidos. Com base em uma interpretação razoável das leis e regulamentos na data do Prospecto, a tributação aplicável ao Fundo é resumida a seguir. Para maiores informações sobre as exigências fiscais especiais que se aplicam aos fundos de investimentos imobiliários, vide a seção “Sumário do Fundo – Regras de Tributação do Fundo” do Prospecto.

Em comparação com a estrutura das pessoas jurídicas brasileiras em geral, a GTIS acredita que a estrutura de FII é de maneira geral um veículo de investimento mais eficiente do ponto de vista fiscal para investidores individuais e institucionais, tanto nacionais quanto estrangeiros. Via de regra, a renda e os ganhos sobre investimentos diretos em imóveis no âmbito do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda no nível do Fundo. Os rendimentos e ganhos nos FIIs são tributáveis somente quando da distribuição efetiva aos cotistas do Fundo e podem estar sujeitos ao imposto de renda no Brasil, dependendo do tipo de renda, da estrutura jurídica do investidor e da jurisdição fiscal aplicável ao investidor.

Em nível de entidade, estamos isentos de impostos que recaem sobre pessoas jurídicas (Contribuição para o Programa de Integração Social, ou PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, ou

COFINS, Imposto de Renda Pessoa Jurídica, ou IRPJ, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), ou CSLL, e impostos correlatos associados a títulos imobiliários) incidentes sobre ganhos e rendimentos provenientes dos imóveis subjacentes, desde que observemos a regulamentação brasileira aplicável. Em comparação, uma empresa de gestão imobiliária com administração nacional está via de regra sujeita à alíquota combinada de 9,25% de PIS e COFINS sobre a receita, e a uma alíquota combinada de IRPJ e CSLL de 34% incidente sobre o lucro líquido. Outros regimes de tributação de pessoa jurídica potencialmente mais eficientes em termos fiscais podem ser aplicados, dependendo do cumprimento de determinados requisitos. Além disso, o Congresso brasileiro está atualmente discutindo uma reforma tributária para extinguir o PIS e a COFINS e criar uma Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), cuja proposta contempla uma alíquota de 12%. Dessa forma, a isenção de impostos de pessoa jurídica para uma estrutura de FII geralmente pode resultar em distribuições de dividendos após o pagamento de impostos mais elevadas quando comparadas a outras estruturas de pessoas jurídicas brasileiras. Em qualquer caso, os Cotistas devem consultar seus assessores tributários acerca do seu tratamento tributário específico e custo-benefício de uma estrutura de FII em relação a outras empresas brasileiras de natureza jurídica diversa no tocante à renda distribuída por cada uma de tais estruturas.

Os ganhos de capital são geralmente tributados de maneira equivalente para investidores institucionais domiciliados no Brasil no caso de venda das Cotas. Entretanto, de acordo com a legislação vigente, a venda de imóveis pelo FII deve ser isenta de impostos no nível do Fundo. Empresas com natureza jurídica diversa segundo a legislação brasileira que procuram igualmente reciclar o capital através da venda de imóveis estariam sujeitas ao imposto sobre o ganho de capital. Aliada a um tratamento potencialmente mais favorável da receita de dividendos, a GTIS acredita que a estrutura de FII proporciona eficiência fiscal superior para investidores institucionais domiciliados no Brasil quando comparada a uma estrutura empresarial com administração nacional.

A estrutura de FII é atraente para os fundos de pensão brasileiros tanto em termos de alocação de capital para a aquisição de cotas quanto estruturalmente através de uma vantagem em fusões e aquisições. Dada a nova regulamentação que proíbe os fundos de pensão brasileiros de serem proprietários diretos de imóveis, a GTIS acredita que uma parcela significativa do capital nacional migrará da titularidade de imóveis privados estáveis para cotas de FIIs ou outros títulos imobiliários líquidos. A GTIS acredita que a estrutura de FII resultaria em maior demanda dos investidores e, portanto, em uma maior valorização em relação a uma estrutura de empresa com administração nacional.

A GTIS acredita também que a estrutura jurídica oferece vantagem na obtenção de oportunidades de investimento imobiliário dos fundos de pensão brasileiros em relação aos nossos concorrentes que sejam empresas de gestão imobiliária. A Resolução nº 4.661/2018 do Conselho Monetário Nacional (CMN) estabeleceu nova regulamentação para investimentos imobiliários diretos por fundos de pensão brasileiros. A regulamentação proíbe a aquisição direta de imóveis por entidades fechadas de previdência complementar (EFPC), e os investimentos imobiliários diretos existentes devem ser vendidos até 28 de maio de 2030. A participação no setor imobiliário pelos fundos de pensão brasileiros será limitada aos investimentos em títulos tais como as cotas de um FII, que é a forma como seremos estruturados. A GTIS acredita que a estrutura jurídica nos permite obter as oportunidades de investimento dos fundos de pensão brasileiros que precisam cumprir a nova regulamentação, porém desejam manter a participação em seus imóveis diretos através de operações de permuta de capital (*stock swap*). Em comparação com outras pessoas jurídicas brasileiras ou outras estruturas societárias utilizadas por nossos concorrentes, a GTIS acredita que a estrutura de FII proporciona a capacidade de participar mais diretamente no desempenho do imóvel subjacente.

Governança corporativa de qualidade institucional com alinhamento entre a GTIS e os Cotistas. Diferentemente de um FII tradicional, o Fundo contará com um conselho de supervisão (Conselho de Supervisão). O Conselho de Supervisão terá as seguintes funções:

- fiscalizar as decisões de investimento a serem tomadas pelo Gestor, conforme recomendado pela GTIS;
- monitorar as atividades e o desempenho do Fundo, incluindo os serviços prestados pelo Gestor e pela GTIS;

- dar parecer aos cotistas em relação a qualquer assunto a ser submetido à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;
- analisar, considerar e emitir um parecer aos Cotistas sobre qualquer situação de conflito de interesses ou operações com partes relacionadas que requeiram aprovação da assembleia de cotistas em conformidade com o Regulamento e a Instrução CVM 472;
- avaliar e discutir qualquer relatório de avaliação ou material técnico, em caso de haver uma reavaliação relevante de preço dos Imóveis do Fundo; e
- autorizar o Administrador, sem prejuízo das atribuições do Administrador, tomar todas as medidas aplicáveis para aprovar a emissão de novas cotas respeitando o Capital Autorizado.

O Conselho de Supervisão será composto por 7 (sete) membros que exercerão seus mandatos por um período de um (1) ano, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, nomeados em cada assembleia ordinária anual de cotistas de acordo com os seguintes critérios:

- 3 (três) membros serão nomeados pela GTIS; e
- 4 (quatro) membros serão eleitos pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

Além disso, todas as taxas do Fundo deverão estar vinculadas ao valor de mercado das Cotas, criando-se uma estrutura onde as receitas do gestor estejam alinhadas com o retorno dos Cotistas. Pela administração do Fundo, a Administradora fará jus à Taxa de Administração (conforme definido neste Prospecto).

Além da Taxa de Administração, a GTIS terá direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder a Taxa Interna de Retorno anual equivalente a IPCA somado ao *spread* de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano da Taxa Interna de Retorno (Taxa de Performance). Para mais informações sobre a Taxa de Administração e Taxa de Performance, vide seções "Sumário do Fundo – Taxa de Administração" e "Sumário do Fundo – Taxa de Performance", respectivamente.

Foco diferenciado na pesquisa exclusiva e na geração criativa de investimentos. Através da GTIS, o Fundo espera adotar uma abordagem híbrida de pesquisa *top-down* e *bottom-up* com o objetivo de identificar oportunidades para superar o vasto mercado imobiliário brasileiro através da combinação da identificação precoce de tendências de investimento em modificação e uma classe de imóveis alvo para destinação de capital. A GTIS realiza pesquisas a nível nacional, regional e de região para:

- Identificar temas de investimento macro e micro;
- Quantificar e monitorar continuamente os principais impulsionadores de performance de investimento;
- Utilizar o conhecimento do mercado em tempo real como fator de decisão de investimento e nos procedimentos de due diligence;
- Ajudar a identificar os principais participantes de um setor ou estratégia e monitorar as atividades de concorrentes; e
- Rever regularmente as condições de mercado como parte do processo de gestão de imóveis e decisões de disposição.

Além da análise macro top-down, a GTIS realiza pesquisas fundamentais de bottom-up de mercados e investimentos potenciais e realiza análises detalhadas da oferta e demanda futuras e do posicionamento da concorrência. Através de uma perspectiva comparativa entre vários mercados e regiões, a equipe de pesquisa e investimento da GTIS busca incessantemente um entendimento profundo dos componentes de valor que possam contribuir, entre outros, para proporcionar retornos superiores ajustados ao risco.

A Estratégia do Fundo

O Fundo visará um perfil atrativo de retorno total através de uma combinação de rendimento corrente, crescimento dos ganhos e valorização do capital. A carteira inicial do Fundo se concentrará em imóveis de

logística de alto padrão localizado nas cidades de Cajamar, Embu das Artes e Barueri, no Estado de São Paulo, com base de inquilinos diversificada e base da indústria, enquanto os investimentos futuros do Fundo podem incluir ativos industriais e de logística em áreas metropolitanas ou em seus arredores em qualquer estado brasileiro. A GTIS espera que o foco em ativos de alta qualidade em locais procurados deve permitir ao Fundo atrair inquilinos de primeira linha *(blue chip)* em indústrias de alto crescimento. A GTIS acredita que a diversificação de imóveis proporciona benefícios financeiros através da mitigação dos nossos riscos operacionais e volatilidade financeira. Além disso, a GTIS acredita que investidores institucionais e investidores de alto patrimônio líquido sofisticados avaliariam os retornos esperados e realizados no contexto da volatilidade esperada e realizada e, portanto, atribuiriam um ágio à proteção contra a desvantagem representada pelos imóveis de alto padrão.

O Fundo implementará uma governança corporativa focada na instituição para proporcionar melhores benefícios e alinhamento a todos os cotistas. Além disso, espera-se que a participação institucional global resulte potencialmente em maior liquidez e maior cobertura de analistas, devendo, portanto, resultar em maior transparência para os cotistas.

Refletindo o foco institucional do Fundo no investidor, começando com os Ativos Alvo, planejamos continuar a visar uma carteira diversificada de ativos de alto padrão dentre os segmentos de logística, com foco em São Paulo e Rio de Janeiro. O nosso objetivo é adotar as seguintes estratégias para gerar valor para nossos cotistas:

Começando com os Ativos Alvo, adquirir Imóveis Alvo com maior potencial nos mercados em crescimento. Os Ativos Alvo são vistos como um conjunto para constituir uma carteira de alto valor, situados em locais estratégicos com uma base de locatários *blue chip*. Os Ativos Alvo de São Paulo estão todos localizados nas proximidades do Rodoanel, nos municípios de Cajamar, Barueri e Embu, que são algumas das regiões industriais mais movimentadas de São Paulo. Adicionalmente aos Ativos Alvo, a GTIS pretende focar em investimentos em Imóveis Alvo industriais e de logística semelhantes localizados em algumas das regiões mais procuradas do Brasil, apresentando os requisitos de infraestrutura e software exigidos por locatários multinacionais. Tais requisitos podem ser um desafio para se encontrar no Brasil e são parte do que a GTIS acredita ser a razão pela qual os Ativos Alvo atraíram uma base de locatários tão forte. A base de locatários dos Ativos Alvo é representada por locatários do setor de comércio eletrônico. Aproximadamente 80% da atual receita de aluguel dos Ativos Alvo provêm de locatários com exposição a estes setores. A GTIS acredita que esta combinação de locações de imóveis de alto padrão e infraestrutura de ponta no mercado permitirá que os Ativos Alvo atinjam crescimento orgânico do fluxo de caixa e valorização dos imóveis através de i) aumento da ocupação, ii) aumento dos valores de aluguel local e de mercado através de novas locações e redefinição de contratos de locação a preços abaixo do mercado para valores de mercado, conforme exigido pela legislação brasileira, e iii) contração com base na taxa mais alta, monitorando a queda mais acentuada nas taxas de juros em que se baseiam os valores dos imóveis.

Identificar e adquirir imóveis para aumentar a carteira em áreas nas quais a capacidade de solucionar desafios complexos do Fundo cria valor após o fechamento. Historicamente, a disponibilidade limitada de financiamento para construção e aquisição levou à utilização da capitalização de determinados títulos e outras estruturas de capital ineficientes, fazendo com que surgissem imóveis com questões de titularidade e gestão, incluindo situações onde a titularidade e/ou controle final de um imóvel não fosse clara. Um grande número de proprietários não cooperativos ou subcapitalizados pode resultar em longos períodos com imóveis com taxas de manutenção a atraso que não mais atraiam locatários com boa qualidade de crédito e dispostos a pagar aluguéis a preços de mercado. Muitas vezes, esses imóveis são vendidos com deságio devido à dificuldade e às habilidades necessárias para resolver os ônus vinculados aos mesmos. A GTIS acredita que seus pontos fortes, conforme observado anteriormente, proporcionam uma vantagem sobre o mercado na solução de ônus específicos que recaem sobre imóveis e, portanto, permitem eliminar o deságio, retornando ao valor de mercado após a aquisição.

Benefício advindo da atratividade do Fundo para fundos de pensão brasileiros tanto em termos de alocação de capital para aquisição de Cotas quanto estruturalmente através de fusões e aquisições.

Uma das principais metas de crescimento do Fundo será associar-se a ou fornecer soluções para os fundos de pensão brasileiros que estão em processo de adaptação às mudanças regulatórias que devem obrigá-los a vender os imóveis detidos diretamente. A Resolução CMN Nº 4.661, em vigor desde 2018, proibiu os fundos de pensão de aplicar diretamente em investimentos imobiliários. De acordo com esta resolução, novos investimentos imobiliários devem ser feitos através de um FII, e investimentos imobiliários diretos já detidos antes das novas regras devem ser realizados ou reestruturados até 2030, de modo que quaisquer investimentos desse tipo sejam mantidos através de títulos como quotas de um FII, que é como seremos estruturados.

De acordo com essa Resolução, o limite de diversificação da exposição que os fundos de pensão podem ter ao segmento imobiliário, que inclui os FIIs e outros títulos, foi aumentado de 8% para 20% de seus ativos totais sob gestão, o que pode aumentar o montante de capital a ser alocado aos FIIs em geral. Finalmente, os fundos de pensão têm um limite de concentração de 25%, o que significa que não podem possuir mais de 25% das cotas de um FII, o que os obriga a diversificar.

A GTIS acredita que o Fundo será único no sentido de proporcionar a esses fundos de pensão um FII de porte (de modo que não infrinjam o limite de concentração de 25%) composta por uma carteira de imóveis de alta qualidade com padrões de governança corporativa de empresas de capital aberto, que se combinam de forma a proporcionar um veículo atraente para que os fundos de pensão investirem. O Fundo e a equipe da GTIS pretendem auxiliar os fundos de pensão a transitar por essas mudanças regulatórias e solucionar uma questão primordial hoje existente dentro de suas carteiras.

Aproveitar o crescente setor de comércio eletrônico, concentrando o crescimento na aquisição de instalações logísticas de last mile. A pandemia da COVID-19 forçou as empresas a se adaptarem e expandirem suas ofertas para uma plataforma de comércio eletrônico mais rapidamente do que nunca. No ano de 2020, pedidos através de comércio eletrônico aumentaram 68,5% no Brasil e as receitas de comércio eletrônico aumentaram 68,1%, representando R$ 126.3 bilhões em 2020, de acordo com informações da Compre&Confie. Esse crescimento foi provavelmente guiado pelo aumento da demanda como resultado do COVID-19. A GTIS planeja alavancar junto ao Fundo a malha já existente de logística urbana de *last mile* da GTIS para adquirir ou desenvolver em imóveis remanescentes em áreas privilegiadas ("*infill assets*") que sejam focados no apoio à distribuição do comércio eletrônico. Essa malha consiste em 20 imóveis de 5.000 a 30.000 metros quadrados e pode ser adaptada para dar suporte à distribuição de última milha das empresas de comércio eletrônico. A GTIS vem negociando com locatários já existentes e empresas globais de distribuição de comércio eletrônico que demonstraram um forte interesse em alugar espaços nessas instalações.

Adquirir imóveis logísticos existentes de proprietários-ocupantes com potencial para criar valor excedente através de melhorias de capital e gestão ativa de imóveis. A necessidade de imóveis para uso logístico de qualidade institucional administrados por terceiros especializados na administração de imóveis é forte no Brasil. De acordo com a MRV Engenharia, uma das maiores construtoras e imobiliárias brasileiras, e a Colliers International, uma empresa líder em serviços profissionais de corretagem de imóveis comerciais e gestão de investimentos para proprietários, locatários e investidores, aproximadamente 80% do estoque logístico existente no Brasil é de propriedade de usuários corporativos que não têm atividade central de gestão de imóveis físicos. Em comparação, o estoque logístico de propriedade de usuários corporativos nos Estados Unidos sem atividade central de administração de imóveis físicos representa apenas 20% do total do mercado logístico dos EUA, de acordo com a Colliers International.

Tendo em que a gestão de propriedades e as operações da cadeia de fornecimento estão fora da expertise da maioria dos varejistas, a alta proporção de proprietários-usuários sugere ineficiências na cadeia de fornecimento de varejo existente e possível má gestão ou subinvestimento do estoque existente de galpões. A GTIS acredita que as empresas focarão em otimizar a utilização da cadeia de fornecimento e a flexibilidade do balanço e serão atraídas para o Fundo, dada a experiência da GTIS na gestão de imóveis industriais, proporcionando uma oportunidade de adquirir imóveis de proprietários corporativos.

Diversificação cuidadosa da carteira com foco concentrado em imóveis de alto padrão. A carteira do Fundo visará imóveis de alto padrão com uma base de locatários diversificada, focada nos setores de alto crescimento da indústria do comércio eletrônico. A GTIS acredita que a diversificação de imóveis e a inclusão dos Ativos Alvo de Classe A e B proporciona benefícios financeiros através da mitigação de nossos riscos operacionais e volatilidade financeira. Entretanto, a GTIS acredita que também é prudente considerar cuidadosamente os benefícios da diversificação e buscar a diversificação de carteiras focando nos fatores de risco ligados ao aumento do retorno.

A GTIS acredita que a Classe A ou a Classe B de ativos imobiliários industriais/logísticos tendem a exibir maior proteção contra a queda durante os períodos de estresse do mercado, ao mesmo tempo em que oferece um atraente potencial de crescimento atraente em um ambiente econômico em expansão. Em contraste, a demanda de inquilinos e investidores por ativos da classe C e inferiores pode secar rapidamente em períodos de estresse do mercado, resultando em alta volatilidade que somente seriam avaliados seletivamente no portfólio.

Setores com melhor desempenho e propulsores de crescimento fundamentais no longo prazo. A GTIS acredita que uma das principais propostas de valor do Fundo para os Cotistas é a capacidade de identificar antecipadamente as tendências que possam proporcionar um desempenho superior a um determinado setor, e evitar setores e oportunidades onde a capacidade de criar valor seja limitada. Atualmente, a GTIS dá preferência a uma carteira de melhor desempenho nos setores comércio eletrônico e logística tendo em vista os ventos favoráveis que há tempos vêm beneficiando tais setores. O foco em ativos de alta qualidade que atraem locatários em setores em crescimento fez com que os Ativos Alvo mantivessem os altos níveis de ocupação com uma taxa de inadimplência de 0% por mais de 30 dias (em 31 de outubro de 2020) ao longo da pandemia da COVID-19, tendo a receita locável para os Ativos Alvo aumentado em 2020. Todos os Ativos Alvo têm níveis de ocupação superiores a 85%, exceto Cajamar - DCC, por ter sido entregue apenas recentemente e ainda estar em sua fase de locação. Mesmo o Cajamar - DCC, que foi entregue 100% vago em meio à pandemia, demonstrou resiliência. Foram alugados com sucesso 76.000 metros quadrados para o varejista de comércio eletrônico Mercado Livre durante o terceiro trimestre de 2020, elevando sua ocupação para 49%.

A GTIS acredita que o mercado imobiliário logístico do Brasil está subexplorado em relação a mercados comparáveis e na medida em que a procura pelo comércio eletrônico aumente, deverá ocorrer um forte aumento na demanda por imóveis logísticos de alta qualidade. Em comparação com Nova York, São Paulo tem uma população que é quase 50% maior, mas possui apenas 3% do espaço de armazenamento de acordo com a análise dos dados da Cushman & Wakefield feita pela GTIS. Em relação ao tamanho de sua população, 1,0 metro quadrado de espaço de galpão em Nova York atende a menos de um habitante, enquanto 1,0 metro quadrado em São Paulo atende a mais de 38 habitantes, de acordo com a Cushman & Wakefield. Dentro de São Paulo, tem havido uma clara preferência dos locatários por regiões mais próximas. Segmentando o mercado por distância da área metropolitana de São Paulo, a área em um raio de 15 quilômetros atualmente não apresenta praticamente nenhuma vaga (4%), com a vacância aumentando quanto maior é a distância da área metropolitana de São Paulo (12% das vagas em imóveis distantes entre 15-30 quilômetros de São Paulo, 21% das vagas em imóveis distantes entre 30-60 quilômetros de São Paulo e 20% das vagas em imóveis localizados a mais de 30 quilômetros de distância de São Paulo), segundo dados do último trimestre de 2020 da Cushman & Wakefield. Os Ativos Alvo superaram essas taxas de vacância e, estando localizados na área metropolitana de São Paulo, DCB, DCR e CLE apresentaram taxas de vacância de 0%, 14% e 7%, respectivamente, em 31 de outubro de 2020. O DCC foi entregue recentemente e ainda está em fase de locação. Ele foi entregue 100% vago em meio à pandemia, mas mostrou resiliência. No terceiro trimestre de 2020, foi locado com sucesso 76 mil metros quadrados para o varejista de comércio eletrônico Mercado Livre, elevando sua ocupação para 49%.

O desempenho superior dos imóveis logísticos localizados em regiões fechadas pode ser explicado pelo crescimento do comércio eletrônico de varejo, que provavelmente impulsionará uma maior participação no crescimento futuro das vendas de varejo no Brasil. Em 2019, o varejo através de comércio eletrônico

representava 4,8% do total de vendas de varejo no Brasil, Statista, comparado a uma média global de 14,1% das vendas de varejo.

Em nível global, segundo uma análise da Forrester e da CBRE sobre o impacto das vendas de comércio eletrônico na demanda logística, o comércio eletrônico levou a um aumento significativo na demanda dos locatários por espaço imobiliário logístico tanto em áreas urbanas quanto em áreas suburbanas próximas com bom acesso de transporte aos centros de consumo. Supondo que a penetração do comércio eletrônico no Brasil aumente até a média global, o volume de vendas de comércio eletrônico aumentaria em R$110 bilhões, assumindo-se que não houvesse mudança no total de vendas no varejo, o que geraria uma demanda adicional de locatários para 4,2 milhões de metros quadrados de espaço logístico de acordo com a Forrester e a CBRE. No Brasil, a região sudeste onde o estado de São Paulo se encontra, representa o maior mercado de comércio eletrônico. De acordo com a Neotrust, em 2020, 64,8% de todos os pedidos foram realizados nessa região. O Nordeste é o segundo maior mercado, mas somente possui 14% dos pedidos. Dada a concentração do mercado no setor varejista de comércio eletrônico, a GTIS planeja focar amplamente no setor logístico de São Paulo. Além disso, conforme discutido acima, a GTIS também planeja enfatizar a estratégia do setor de logística urbana de São Paulo.

Empregar uma abordagem financeira disciplinada com cuidadosa consideração da alavancagem. A GTIS pretende considerar cuidadosamente a estrutura de capital para maximizar o valor para os Cotistas dentro das restrições impostas por uma gestão de risco prudente. Como as taxas de juros caíram e a disponibilidade de financiamento de dívida aumentou, novas oportunidades para utilizar financiamento acumulativo de baixo custo e de longo prazo estão agora disponíveis. A GTIS acredita, entretanto, que o uso de alavancagem em nível de imóvel, carteira e/ou entidade, se aplicável, deve ser cuidadosamente ponderado em relação aos riscos da alavancagem, incluindo o impacto sobre a liquidez e a capacidade de gestão do passivo. O Fundo buscará manter uma estrutura de capital eficiente que proporcione maior lucratividade para seus cotistas.

Impactos da COVID-19 sobre os Ativos Alvo.

As locações atuais dos Ativos Alvo não foram significativamente impactadas pela COVID-19. Em 31 de outubro de 2020, os Ativos Alvo não tinham locatários inadimplentes com atrasos superiores a 30 dias. Durante a pandemia, a GTIS, na administração dos Ativos Alvo, viu-se obrigado a negociar planos de pagamento a curto prazo para seis outros locatários, evitando a inadimplência, mas não houve outras concessões além destes planos de pagamento a curto prazo.

A GTIS e suas afiliadas implementaram uma série de medidas de segurança destinadas a evitar a disseminação da COVID-19 nos Ativos Alvo, tais como (i) redução do número de pessoal não essencial, (ii) aumento da disponibilidade de medidas de proteção, saneamento e higiene, (iii) trabalho remoto e (iv) aumento e comunicação consistente com nosso pessoal em relação às medidas em vigor. Estamos continuamente monitorando a situação para ajustar nossa resposta, se necessário

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o surto de uma nova cepa de coronavírus, a COVID-19, uma pandemia global. A pandemia da COVID-19 e as respostas governamentais à pandemia alteraram drasticamente o cenário global, e tiveram, particularmente a partir de março de 2020, e continuam a ter, um impacto severo nas condições econômicas globais e brasileiras, incluindo:

- Interrupções de atividades e volatilidade significativas nos mercados financeiros;
- ruptura nas cadeias globais de fornecimento;
- o fechamento de muitas empresas, levando à perda de receitas e ao aumento do desemprego, e
- a instituição do distanciamento social e exigências de isolamento e períodos de quarentena no Brasil, nos Estados Unidos, em toda a América Latina e em outros países.

Se a pandemia for prolongada, o impacto adverso sobre a economia brasileira e mundial pode se agravar.

A propagação contínua da pandemia da COVID-19, a percepção de seus efeitos ou a maneira como a pandemia afetará os negócios da GTIS (seja em nível microeconômico ou macroeconômico), estão sujeitos a acontecimentos futuros incertos e imprevisíveis que podem ter um efeito adverso significativo sobre os negócios do Fundo, condição financeira, resultados operacionais e fluxo de caixa. A GTIS acredita ainda que a extensão dos impactos da pandemia da COVID-19 dependerá de acontecimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

Além disso, a pandemia da COVID-19 pode causar disrupções significativas para o Fundo, para o Administrador e/ou para os negócios da GTIS e a sua operação no futuro, devido, entre outras coisas, a medidas de quarentena, ciberataques, ausências dos trabalhadores devido a doenças ou outros fatores, tais como medidas de distanciamento social e viagens ou restrições governamentais ou outras. Se uma porcentagem significativa da força de trabalho do Administrador e/ou da GTIS estiver incapacitada para trabalhar, inclusive devido a doenças, viagens ou restrições governamentais relacionadas à pandemia, as respectivas operações poderão ser adversamente afetadas. Um período prolongado de acordos de trabalho remoto também pode aumentar os riscos operacionais incluindo, mas não limitado a riscos de cibersegurança, o que pode prejudicar o Fundo, o Administrador e/ou a capacidade da GTIS de administrar os negócios e impactar os resultados do Fundo.

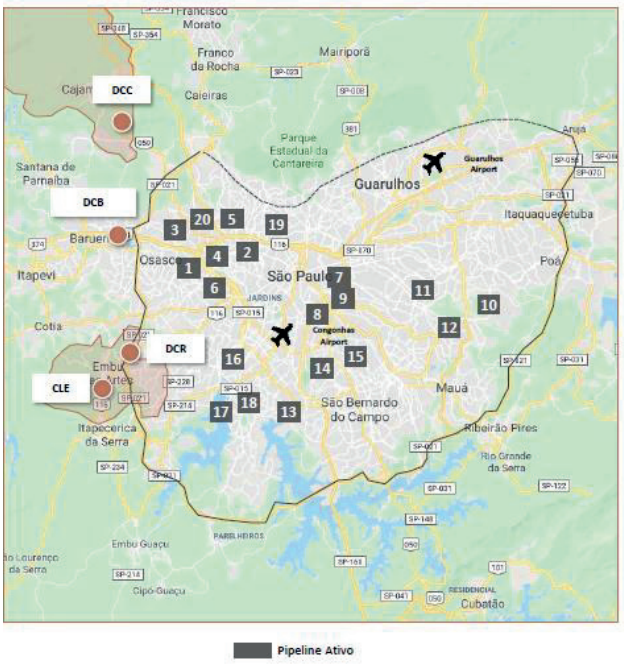
Os efeitos da pandemia da COVID-19 estão em curso e, dessa forma, a GTIS avaliará seu impacto na receita, imóveis, resultados, negócios e perspectivas do Fundo.

Para informações adicionais sobre os impactos da pandemia da COVID-19 sobre o Fundo, consulte “Fatores de Risco – Riscos Macroeconômicos” e “Fatores de Risco - Riscos de epidemia ou pandemia”.

Oportunidades potenciais de aquisição

A GTIS identificou para o Fundo múltiplas oportunidades potenciais de aquisição localizadas nos limites da cidade de São Paulo para o futuro crescimento da carteira do Fundo. O Brasil tem poucos imóveis dedicados à logística urbana de *last mile* que a GTIS identifica como uma área pronta para o crescimento futuro.

O gráfico a seguir ilustra certos ativos que foram identificados pela GTIS como metas de aquisição potencial para o Fundo no futuro, em um valioso *pipeline* de investimentos imobiliários que podem ser retroajustados para apoiar os esforços de distribuição de *last mile* das empresas de comércio eletrônico.



Pipeline Atual - Logística Urbana

Projeto	Localização	ABL Total (m^2)	Investimento Total Projetado[1] (R$mm)	Investimento Total Projetado[1] (R/m^2$)
1	Zona Oeste	17,008	61	3,564
2	Zona Oeste	25,738	89	3,452
3	Zona Oeste	5,678	18	3,265
4	Zona Oeste	6,278	20	3,139
5	Zona Oeste	13,187	47	3,556
6	Zona Oeste	8,255	28	3,392
7	Zona Leste	27,705	96	3,457
8	Zona Leste	20,000	61	3,050
9	Zona Leste	6,500	22	3,365
10	Zona Leste	7,629	25	3,335
11	Zona Leste	10,000	29	2,950
12	Zona Leste	14,500	43	2,966
13	Zona Sul	4,000	13	3,250
14	Zona Sul	15,000	31	2,078
15	Zona Sul	18,338	62	3,390
16	Zona Sul	6,042	21	3,558
17	Zona Sul	17,000	58	3,412
18	Zona Sul	8,277	29	3,473
19	Zona Norte	8,005	27	3,373
20	Zona Norte	9,800	29	3,000
Total		248,940	810	3,255

[1] *Preço solicitado de aquisição de propriedade*

Quaisquer potenciais oportunidades de aquisição são de natureza especulativa e nem o Fundo nem a GTIS estão obrigados a celebrar qualquer transação, acordos de aquisição ou similares na data deste Prospecto Preliminar.

Políticas Sociais e Ambientais

O Fundo não tem uma política formal em relação à responsabilidade social e ambiental, nem um relatório de sustentabilidade. Os Ativos Alvo e os Imóveis Alvo que o Fundo poderá adquirir no futuro estão sujeitos a riscos inerentes (i) à legislação e às regras ambientais, incluindo licenças ambientais e licenças de operação aplicáveis aos shopping centers e atividades correlatas, tais como estações de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações e gerenciamento de energia, uso de recursos hídricos através de poços artesianos, licenças para o manuseio de produtos químicos controlados, corte e outras remoções de vegetação e descarte de resíduos sólidos, (ii) a passivos ambientais relacionados ao solo e às águas subterrâneas, que poderiam levar a penalidades administrativas, civis e criminais, bem como riscos de reputação para o Fundo, (iii) a problemas ambientais ocorridos antes da aquisição dos shoppings centers pelo Fundo que poderiam resultar na perda de valor de tais propriedades e/ou penalidades administrativas, civis e criminais, e (iv) a consequências indiretas da regulamentação ou tendências de mercado, incluindo planejamento urbano e zoneamento e o tamanho de lotes e áreas máximas de construção.

Na data deste Prospecto, a GTIS acredita que os Ativos Alvo detêm todas as licenças ambientais necessárias para conduzir operações de forma completa.

Em caso de não cumprimento ou violação das leis, regulamentos e permissões ambientais, o Fundo ou seus locatários podem estar sujeitos a sanções administrativas, tais como multas, proibição de realizar atividades, cancelamento de licenças e revogação de permissões, além de potenciais sanções civis ou criminais. Especificamente, a execução de atividades consideradas potencialmente poluidoras, tais como operação de shopping centers, estações de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações e geração de energia, sem a devida autorização, está sujeita a multas que variam entre R$500.000 a R$10 milhões, obrigações de reparação e suspensão das atividades.

Seguros

De acordo com a prática do mercado, os contratos de locação do Fundo, na sua forma padrão, estipularão que os locatários devem contratar seguro para os imóveis que alugam. Embora disponível no Brasil, o seguro sobre a titularidade de imóveis (seguro de titularidade) não é comum em operações imobiliárias no mercado brasileiro e, portanto, não é uma prática comum como em outros países. Isso limitará a capacidade do Fundo de obter proteção contra riscos imobiliários. Nesse sentido, a GTIS não espera que o Fundo tenha cobertura de seguro em caso de sentença decretando a ineficácia da transferência da titularidade de qualquer de seus imóveis, ou devido a atos ou fatos de terceiros que possam afetar os direitos de propriedade do Fundo. Entretanto, nessas hipóteses, o vendedor de tais imóveis seria responsabilizado por evicção nos termos da lei. A GTIS acredita que os Ativos Alvo estão cobertos por seguro adequado na data do Prospecto.

Concorrência

O Fundo irá competir com inúmeros compradores, proprietários, empresários e administradores de imóveis de escritórios, muitos dos quais possuem ou procuram adquirir imóveis similares e/ou imóveis nos mesmos mercados que os imóveis da carteira do Fundo. Os concorrentes competem principalmente com o Fundo em valores de aluguel, localização do imóvel, serviços prestados e o estado e condição do imóvel a ser alugado. Se os concorrentes oferecerem valores de aluguel inferiores ao mercado e/ou aos valores cobrados pelo Fundo, enquanto entregam propriedades e serviços de qualidade superior, o Fundo pode correr o risco de perder locatários potenciais. O Fundo também pode ser obrigado a baixar os valores de aluguel que cobra ao renegociar contratos de aluguel para os imóveis integrantes da sua carteira.

Ações Judiciais

Na data do Prospecto, o Fundo não está sujeito a qualquer ação judicial ou processo administrativo.

Ciber-segurança

O Fundo, assim como as entidades vinculadas a ele, se vale de seus respectivos sistemas e redes tecnológicas para processar, transmitir e armazenar informações, incluindo informações sensíveis e confidenciais sobre os imóveis do Fundo e seus Cotistas. O Fundo também conta com serviços prestados por terceiros para certos aspectos de seus respectivos negócios, incluindo intermediários financeiros e infraestrutura tecnológica.

Propriedade Intelectual

Não dependemos de marcas, patentes, licenças, concessões, franquias e acordos de royalties.

Empregados

O Fundo não possui quaisquer empregados, conselheiros ou diretores, sendo todos eles empregados do Gestor ou da GTIS.

VISÃO GERAL DO SETOR E DA REGULAMENTAÇÃO

Principais Mercados Imobiliários no Brasil

No século XX, a sociedade brasileira passou por transformações estruturais que redistribuíram a população em centros urbanos. O processo de urbanização ocorreu intensamente no Brasil e, como resultado, a maior parte da população se concentrou em grandes áreas metropolitanas, o que acarretou grandes mudanças em sua paisagem e expansão das cidades. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 1950, 36% da população brasileira vivia em áreas urbanas, comparado a 84% em 2010.

Nos últimos anos, o Brasil vem experimentando taxas de juros em queda, o que levou à expansão de seu mercado de capitais com foco no setor imobiliário. Como as taxas de juros caíram, o aparecimento de financiamentos alternativos ao mercado imobiliário, especialmente através do mercado de capitais, despertou o interesse dos investidores financeiros e do mercado de capitais, tendo esses alocado montantes significativos de recursos e capital.

O aumento do financiamento imobiliário e dos investimentos na economia brasileira é capaz de proporcionar um impulso no mercado brasileiro de Fundos de Investimento Imobiliário.

Geograficamente, o Brasil está dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Existem diferenças significativas entre estas regiões em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento, renda per capita e condições de mercado. A concentração histórica de atividades econômicas no Sudeste, especialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, onde estão localizados os imóveis da GTIS, transformou a região na mais densa e urbanizada do Brasil. Segundo o IBGE, a região Sudeste concentra aproximadamente 30% da população do país e responde por aproximadamente 43% do PIB do Brasil.

As cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro são as duas mais importantes da região Sudeste e os maiores mercados imobiliários do Brasil. Segundo dados apresentados pela Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária em dezembro de 2019, essas duas cidades ocupam, respectivamente, o primeiro e segundo lugares no ranking total de escritórios de Classe A e A+.

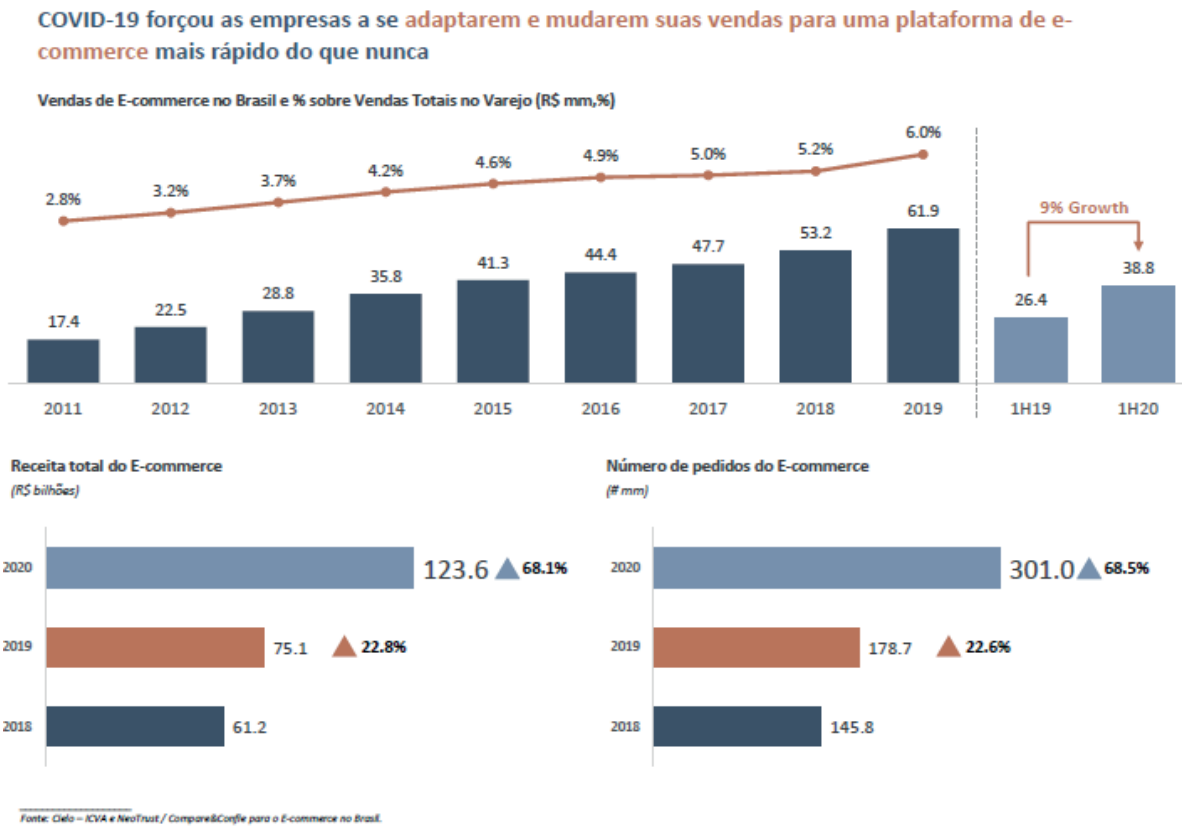
Mercado Imobiliário Industrial no Brasil

Mercado de Galpões e Centros de Distribuição

Com o Plano Real e a estabilização da economia brasileira em 1994, e a privatização dos setores de energia e telecomunicações, em 1998, houve um grande volume de investimentos estrangeiros no Brasil, o que resultou em um período de competição internacional no mercado logístico. Em 1998, porém, com os primeiros sinais de crise na economia global, a atividade nesse mercado diminuiu acentuadamente. Essa situação foi exacerbada pela depreciação da moeda e pela política de juros extremamente altos então adotada pelo Governo Federal. Muitas empresas mudaram suas estratégias de expansão e, em muitos casos, optaram por alienar determinados imóveis, que se tornaram disponíveis após a racionalização de suas operações ou processos de terceirização.

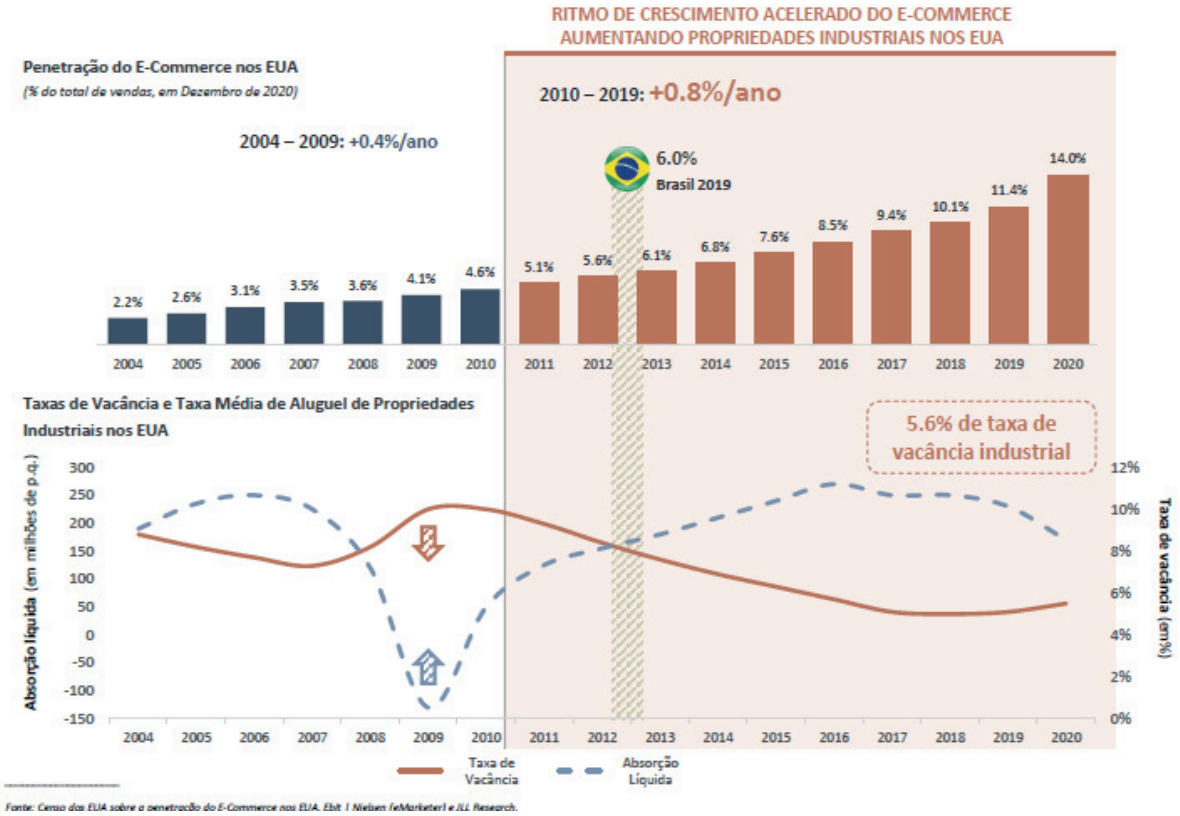
A partir de 2003, o mercado industrial tornou-se mais ativo, e inúmeras indústrias mostraram apetite para se mudar para instalações mais modernas - um reflexo do crescimento geral da economia. Por sua vez, o mercado logístico tornou-se mais ativo, e ainda está se desenvolvendo, já que muitas indústrias sediadas fora das áreas metropolitanas necessitam de centros de distribuição em seus maiores mercados consumidores ou próximos a eles.

Em 2020, a pandemia da COVID-19 levou a um crescimento substancial do comércio eletrônico no Brasil, e determinadas mudanças no comportamento do consumidor, que passou a preferir as compras on-line, devem ser duradouras. Os gráficos a seguir mostram o impacto da pandemia no mercado de comércio eletrônico brasileiro:

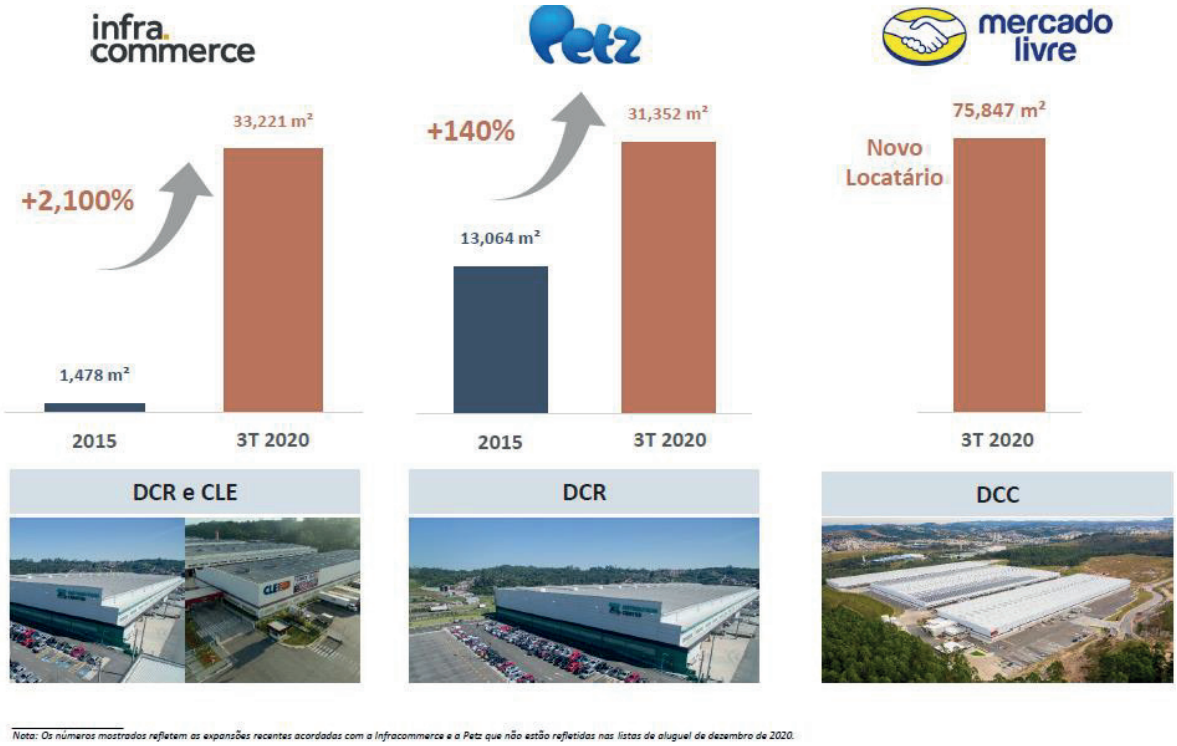


O rápido crescimento das vendas no comércio eletrônico tem impulsionado a procura por instalações logísticas modernas em imóveis industriais no mercado brasileiro, assim como nos Estados Unidos. Na visão da GTIS, o mercado brasileiro tem um grande potencial de expansão, pois se esforça para acompanhar tal demanda. A entrega em 48 horas está se tornando o novo padrão para pedidos de comércio eletrônico, mas o Brasil está atrasando outros países em atender a esse padrão, exigindo investimentos substanciais em centros de distribuição e atendimento.

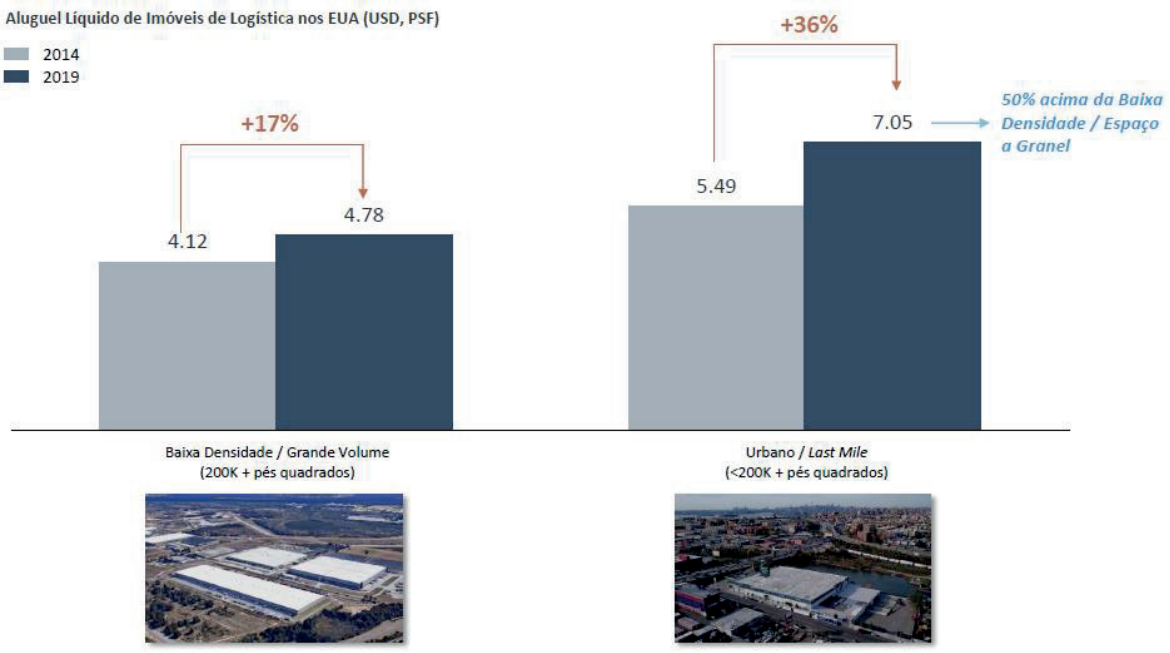
Abaixo estão os gráficos sobre a evolução da penetração do comércio eletrônico nos Estados Unidos, bem como as taxas de vacância e o aluguel pedido para imóveis industriais nos Estados Unidos, e sua comparação com o mercado brasileiro:



Essa tendência já foi percebida pela GTIS, já que seus locatários de comércio eletrônico continuam a se expandir ao longo dos anos para locais com mais características de *infill*, como mostrado abaixo:

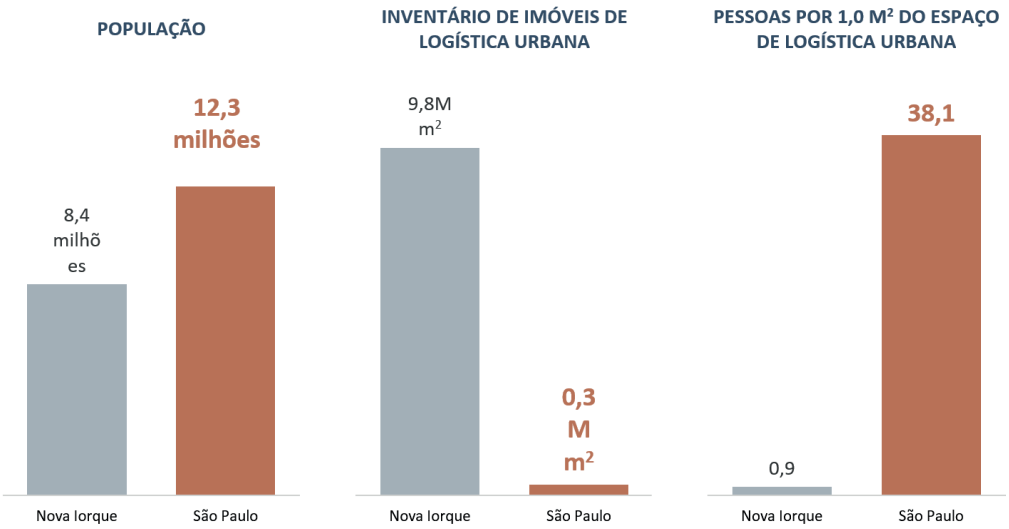


Eficiência é a chave para ser competitivo no setor logístico brasileiro. Compradores e locadores de propriedades logísticas e industriais preferem largamente localizações ao longo das principais rodovias em São Paulo e arredores, como por exemplo: Rodoanel, Castelo Branco, Raposo Tavares, Bandeirantes, Dutra, Anhanguera e Marginal Pinheiros, todos no entorno de São Paulo, tendo em vista que uma localização ótima de imóvel industrial minimiza os custos e o tempo de transporte.



Nos Estados Unidos, de acordo com uma pesquisa realizada pelo CBRE no segundo trimestre de 2019, locatários pagam até aproximadamente 50% de ágio por espaços estratégicos de distribuição de última milha, tendência esperada pela GTIS também no Brasil. De 2014 até 2019, o aumento médio do preço em instalações menores de distribuição de *last mile* (ex. instalações menores do que 200.000 m²) foi mais do que o dobro das instalações de grande porte (ex. instalações maiores do que 200.000 m²).

Apesar da grande população nas áreas metropolitanas e da crescente atividade de comércio eletrônico de 2011 até 2019, de acordo com a Cielo Broad Retal Index – ICVA and NeoTrust / Compare & Confie, o Brasil tem poucos imóveis dedicados à logística urbana de última milha, o que a GTIS acredita que proporciona espaço para um amplo crescimento, como ilustra a comparação abaixo entre os mercados da cidade de Nova Iorque e São Paulo:



Mais de 38 residentes urbanos de São Paulo compartilham 1,0 m² de espaço de logística urbana para suas compras online, contra pouco menos de um nova-iorquino por 1,0 m²

Fonte: Governo da Cidade de Nova York, IBGE, JLL, Cushman & Wakefield, GTIS Partners

Segundo dados da Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária, a entrega líquida de imóveis industriais Classe A e A+ no Estado de São Paulo, em 2020, foi de aproximadamente 531 mil metros quadrados, em 2019, foi de aproximadamente 370 mil metros quadrados, enquanto em 2018 e 2017 foi de aproximadamente 229 mil e 304 mil metros quadrados, respectivamente. Em 2020, a absorção líquida dos imóveis industriais Classe A e A+ em São Paulo, foi de aproximadamente 394 mil metros quadrados, em 2019, esse volume atingiu aproximadamente 665 mil metros quadrados, enquanto em 2018 e 2017 foi de aproximadamente 556 mil e 255 mil metros quadrados, respectivamente. Essa forte absorção em 2019 e em 2020 foi impulsionada por uma maior demanda das empresas de comércio varejista/comércio eletrônico e logística em São Paulo e empurrou a taxa de vacância de São Paulo no último trimestre de 2020 para seu nível mais baixo já registrado, de 12,8%.

Segundo a Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária, o mercado logístico de Classe A e A+ no estado de São Paulo, em 2020, apresentou as melhores estatísticas dos últimos 5 anos. A vacância no último trimestre de 2020 foi de 12,8%, o menor valor já registrado e abaixo dos 17,1% do último trimestre de 2019. O submercado com maior absorção líquida em 2020 foi Cajamar, onde a vacância caiu para 5,3% no último trimestre de 2020. Houve ligeira queda nos preços médios pedidos de aluguel no estado (de R$ 18,79 por m² no último trimestre de 2019 para R$ 18,36 por m² no último trimestre de 2020) que, segundo a Cushman & Wakefield, resultou da ocupação ao longo do ano dos parques logísticos de melhor qualidade localizados nos principais mercados, resultando num menor preço da restante área disponível e na redução do mercado das médias de rendas. O submercado com maior valor pedido de aluguel no quarto trimestre de 2020 foi a cidade de São Paulo, com um aluguel médio de R$ 28 por m² em dezembro de 2020 (alta de 12% em relação ao último trimestre de 2019).

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Com a recuperação da economia brasileira e a redução da taxa básica de juros para níveis abaixo de dois dígitos, há uma demanda crescente dos investidores por investimentos alternativos. Essa demanda por novas classes de ativos contribuiu para a recente expansão do mercado de FII no Brasil.

Os FIIs são uma alternativa de investimento interessante para investidores que buscam ativos diferenciados, com opções de rentabilidade mais amplas do que aquelas atualmente apresentadas pelos ativos de renda fixa. O aumento da demanda por FII pode estar relacionado às características de distribuição de rendimento aos cotistas, tratamento fiscal e, em muitos casos, as locações de longo prazo em vigor nos imóveis subjacentes.

O investimento em FII também permite a participação de pequenos e médios investidores do mercado de capitais, que estão interessados em investir em ativos vinculados ao mercado imobiliário.

Além disso, os FIIs são uma alternativa de investimento no setor imobiliário, substituindo a aquisição direta de bens imóveis ou um investimento em cooperativas que detenham imóveis. A tabela abaixo destaca os principais benefícios de se investir em um FII:

Simplicidade	É permitido negociar as cotas diretamente no mercado através de uma conta de corretagem, na qual o investidor pode acessar o mercado de capitais através de uma conta em uma instituição financeira.
Liquidez	As cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão de maneira simples, o que promove liquidez.
Custos de entrada e saída	O investidor paga pelo serviço de corretagem ao negociar suas cotas no mercado.
Fracionamento de investimentos	O investidor em um FII pode adquirir participação fracionada em diversos imóveis.
Vantagem Fiscal	Não há incidência do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo FII aos cotistas pessoas físicas, desde que determinados requisitos legais sejam cumpridos.

Risco	Os FII oferecem a possibilidade de investir em uma carteira diversificada com uma ampla base de locatários.
Administração	O FII dispõe de uma gama de recursos para contratar profissionais especializados no setor imobiliário, capazes de melhorar a rentabilidade de um FII.
Imóveis	O FII tem acesso a um grande volume de projetos de primeira linha, o que aumenta a possibilidade de maximizar sua rentabilidade.

Constituídos sob a forma de um veículo fechado, no qual o resgate de cotas não é permitido sem o consentimento dos cotistas, os FIIs podem ter um prazo indefinido, porém suas cotas podem ser negociadas no mercado secundário.

O FII permite que pequenos investidores entrem em projetos imobiliários de grande escala, participem da renda obtida da exploração comercial desses imóveis e também a capacidade de negociar no mercado de balcão ou na bolsa de valores.

Um dos diferenciais de um investimento de FII é a isenção de impostos que pode ser aplicável aos ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII aos cotistas pessoas físicas que satisfaçam determinadas exigências legais.

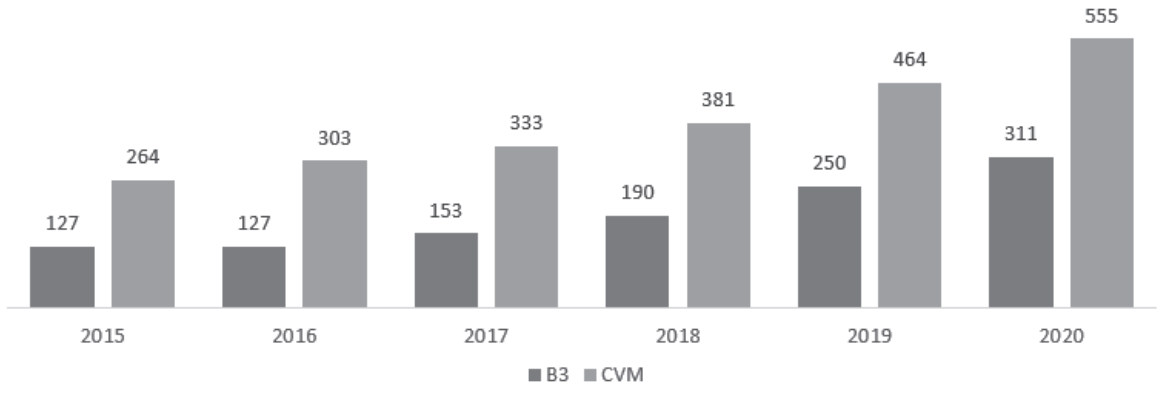
Além disso, quando comparados a uma empresa imobiliária, os FIIs têm vantagens importantes, como por exemplo: (i) o FII é um veículo de investimento que geralmente não está sujeito à tributação no nível de sua própria carteira (ou seja, a renda proveniente de imóveis subjacentes não é tributável no nível do FII, mas somente na distribuição aos cotistas do FII); (ii) possibilidade de distribuição mensal de proventos; (iii) o FII é obrigado a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% dos lucros calculados em base caixa a cada semestre; e (iv) economia de impostos e encargos trabalhistas de funcionários.

Momentum Industrial

Os FIIs têm passado por várias mudanças jurídicas nos últimos anos, o que permitiu seu crescimento, especialmente depois de 2005, quando a Lei Federal brasileira nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, isentou de imposto de renda as distribuições de FIIs aos cotistas.

Em dezembro de 2015, o mercado de FII consistia de 264 FIIs registrados na CVM e 127 listados na B3. Em dezembro de 2020, havia 555 FIIs registrados na CVM, e 311 FIIs registrados na bolsa de valores brasileira, B3, representando R$135 bilhões de valor patrimonial. O mercado de FII tem apresentado um amplo crescimento, como mostrado nos gráficos abaixo:

Número de FIIs listados na B3 e registrados na CVM



Fonte: B3. Boletim do Mercado Imobiliário. Janeiro/2021.

A GTIS acredita que o mercado brasileiro de fundos imobiliários ainda está subpenetrado, com menos de 200 grandes fundos em atividade, baixos volumes diários de negociação e valor de mercado superior a R$ 75 bilhões, com grande potencial de expansão. Segue abaixo a descrição da capitalização dos 10 maiores fundos de pensão no mercado brasileiro:

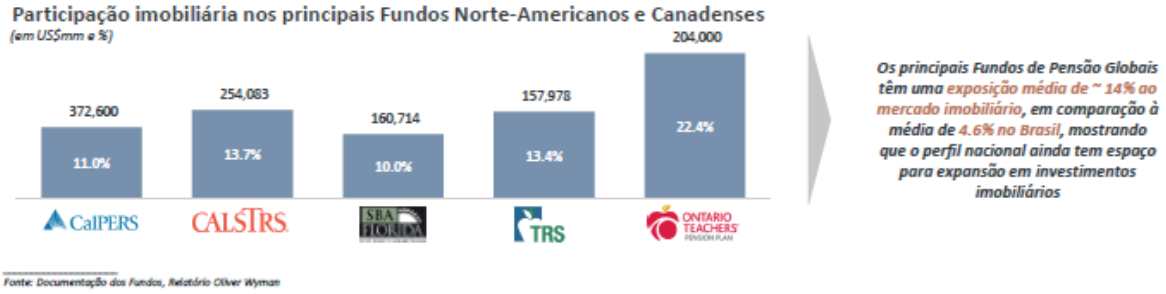
Descrição dos 10 principais fundos de pensão brasileiros

	Nome	Ativos Sob Gestão (R$bn)	Quebra por Tipo de Investimento	Total de Beneficiários	Aposentados/ Contribuintes
1	Previ	186	45.1% 45.7% 5.4% 3.7%	197,361	117%
2	Petros	96	67.4% 21.3% 4.6% 6.7%	143,264	104%
3	Fundação CESP	32	77.7% 15.6% 3.7%	50,276	180%
4	Fundação Itaú Unibanco	27	69.2% 13.1% 1.4% 16.2%	50,370	80%
5	Banesprev	26	98.5% 1.5%	29,393	678%
6	Valia	25	75.2% 9.5% 5.3% 10.0%	101,070	31%
7	Sistel	19	96.3% 2.8%	24,435	1300%
8	Funcef	19	57.5% 26.5% 8.4% 7.6%	136,136	61%
9	Real Grandeza	18	71.7% 21.9% 3.6%	12,489	298%
10	Forluz	17	71.0% 12.5% 6.1% 10.5%	22,758	270%

Renda Fixa Renda Variável Imobiliário Operações com Participantes, Investimentos Estruturados, Investimentos Estrangeiros e Outros

Considerando apenas os 10 maiores fundos de pensão do Brasil, o segmento imobiliário recebe cerca de R$ 20 bilhões em investimentos. Este valor corresponde a 4.6% do valor total dos ativos sob gestão desses fundos

Além disso, atendendo à Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.661/2018, que é uma nova regulamentação que proíbe os fundos de pensão brasileiros de possuir bens imóveis diretamente, acreditamos que uma parcela significativa do capital local irá migrar de possuir bens imóveis privados estabilizados para ações em FIIs ou outros títulos imobiliários líquidos. A exposição ao mercado imobiliário dos fundos de pensão brasileiros ainda é baixa em comparação com essa exposição dos fundos de pensão globais. Principais fundos de pensão globais, como Ontario Teachers Pension Fund, CalPERS, CalSTRS, Florida State Board of Administration and Teacher Retirement System of Texas, entre outros, tem em média 14% de exposição à imóveis, de acordo com os arquivos de fundos, reunidos pelo Relatório Oliver Wyman. Os níveis de exposição ao risco imobiliário de alguns dos principais fundos de pensão está demonstrado no gráfico abaixo e, em comparação com a média de 4,3% no Brasil de seus 10 maiores fundos de pensão, mostra que o mercado de fundos de pensão brasileiro ainda tem espaço para se expandir nos investimentos imobiliários, e para eles uma forma de elevar sua exposição é investir em FIIs:



Fonte: Documentação dos Fundos, Relatório Oliver Wyman

Regulamentação do Setor Imobiliário à qual o Fundo está sujeito

Regras Relativas à Atividade Imobiliária

Aquisições de imóveis via de regra geralmente dependem da confirmação de que **(i)** os imóveis estão isentos de ônus ou gravames em favor de terceiros, a menos que os ônus ou gravames tenham sido constituídos para permitir o autofinanciamento do projeto, **(ii)** não há restrições legais, judiciais, ambientais ou urbanísticas/de zoneamento, entre outras, sobre os imóveis que possam prejudicar seu uso ou o desenvolvimento de projetos

imobiliários, e **(iii)** os vendedores detêm a titularidade e não estejam sujeitos a restrições de crédito que impeçam a venda ou dívidas que excedam o valor do seu patrimônio tornando o vendedor insolvente, o que poderia fazer com que a venda fosse considerada fraude a credores.

Antes de adquirir um determinado imóvel, e a fim de proteger-se de futuras disputas sobre a regularidade da aquisição do imóvel (especialmente devido à possibilidade de fraude à execução, fraude contra credores, entre outros, que podem prejudicar e até mesmo anular aquisições), é necessário realizar a *due diligence* legal dos imóveis pretendidos e de seus proprietários atuais e anteriores.

Lei Brasileira de Locações Urbanas

A Lei Brasileira de Locações Urbanas (Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada) (Lei de Locações) contém várias regras para a locação de imóveis urbanos, cujas principais características estão resumidas abaixo.

Em caso de venda do imóvel durante o prazo da locação, o locatário tem o direito de preferência para adquirir o imóvel alugado, em condições de igualdade com terceiros. O locatário cujo direito de preferência for desconsiderado poderá anular a venda do imóvel, caso o contrato de locação tenha sido previamente registrado no cartório de registro de imóveis competente, dando publicidade a terceiros adquirentes. Entretanto, se o contrato de locação não tiver sido registrado, o locatário somente poderá exigir indenização por perdas e danos, e somente contra o vendedor.

Se o imóvel for vendido enquanto um contrato de locação não estiver registrado, o comprador pode rescindir o contrato de locação, com um período de até 90 dias para que o imóvel seja desocupado. Entretanto, o comprador fica vinculado ao contrato de locação se, cumulativamente, a locação tiver sido contratada por prazo determinado e contiver cláusula de eficácia contra terceiros em caso de venda, e desde que esteja registrado no cartório de registro de imóveis competente.

Exceto conforme descrito acima, os locadores não podem rescindir contratos de locação sem justa causa antes do final do prazo de locação acordado.

Após o prazo ajustado no contrato de locação não residencial, se o locatário continuar ocupando o imóvel por mais 30 dias sem oposição do proprietário, a locação será prorrogada por prazo indeterminado. Em caso de prorrogação, o proprietário poderá então rescindir o contrato a qualquer momento por meio de notificação prévia por escrito, com um período de 30 dias para desocupação.

Todas as garantias fornecidas pelo locatário, salvo disposição em contrário, estendem-se à efetiva devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação da locação por um período indeterminado. Entretanto, no caso de locações garantidas por fiança, se o contrato for prorrogado por tempo indeterminado, o fiador poderá se exonerar mediante notificação com 120 dias de antecedência, caso em que o locatário terá 30 dias para substituir a fiança, sob pena de rescisão do contrato.

O locatário pode ser despejado como resultado de (i) violação legal ou contratual; (ii) falta de pagamento do aluguel e outros encargos, e (iii) não substituição do fiador ou da garantia locatícia nos casos em que a lei permite que o locador exija tal substituição.

As ações de despejo serão processadas em juízo sob o rito ordinário, de acordo com o Código de Processo Civil. Após decisão favorável de uma ação de despejo, o juiz fixará um prazo de quinze dias para a desocupação voluntária do imóvel. Após o prazo para a desocupação, contado a partir da data da notificação, o despejo será realizado, se necessário, com o uso da força policial. Em alguns casos, entretanto, a Lei autoriza o juiz a ordenar o despejo de imediato, antes da decisão final da ação.

Em ações de despejo baseadas em falta de pagamento do aluguel e de seus acessórios, o locatário pode evitar a rescisão do contrato exigindo, dentro do prazo estabelecido para sua resposta à demanda, uma

autorização para o pagamento de todas as dívidas pendentes. Tal solução só poderá ser utilizada por um locatário uma vez a cada vinte e quatro meses, contados retroativamente à apresentação da ação de despejo em curso.

Também de acordo com a Lei de Locações, ao alugar imóveis não residenciais, o locatário tem direito à renovação obrigatória do contrato quando, resumidamente, os seguintes requisitos forem cumulativamente cumpridos: (i) o contrato de locação tiver sido celebrado por escrito e com prazo fixo de cinco anos ou mais, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos ou mais; (ii) o locatário estiver exercendo a mesma atividade, no imóvel, há pelo menos três anos; e (iii) uma ação de renovação for apresentada em juízo no prazo máximo de um ano, até um mínimo de seis meses, antes do término do prazo do contrato em vigor**.** As exceções à renovação obrigatória, conforme previstas na lei, incluem: (i) a necessidade de executar obras relevantes no imóvel devido a uma ordem de uma autoridade pública; (ii) a opção do locador de reformar substancialmente o imóvel, de forma a aumentar seu valor; (iii) a opção do locador de usar o imóvel para suas próprias atividades, desde que certos requisitos sejam cumpridos e que qualquer atividade desse tipo não esteja no mesmo ramo de atividade do locatário despejado.

Finalmente, a Lei de Locações também prevê que tanto o locatário quanto o proprietário podem, após três anos do início do contrato de locação, mover uma ação judicial ou recorrer a outras medidas judiciais, conforme estipulado nos contratos de locação, para rever o valor pago a título de aluguel, com o objetivo de ajustar o aluguel ao valor de mercado, devido a quaisquer circunstâncias que possam ter causado a valorização ou desvalorização do aluguel.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E OS RESULTADOS OPERACIONAIS

A seguinte discussão da situação financeira e dos resultados operacionais do Fundo deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras dos Ativos Alvo e notas correlatas, incluídas no Prospecto, assim como "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" e "Informações Financeiras e Operacionais Selecionadas".

Visão Geral

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário e foi constituído sob a forma de condomínio fechado em janeiro de 2020 sob as leis da República Federativa do Brasil, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais aplicáveis. Na data deste Prospecto, as atividades do Fundo têm sido limitadas apenas a atividades organizacionais e atividades relacionadas a esta oferta. O objetivo principal do Fundo é investir em imóveis de alto padrão, conforme mais detalhadamente descrito neste documento.

O Fundo procurará aproveitar a vasta experiência da GTIS no mercado imobiliário brasileiro para se tornar um dos maiores fundos imobiliários do Brasil. A carteira do Fundo se concentrará em imóveis de alto padrão, diversificados por tipo de imóvel, características dos locatários, exposição do setor e regiões, com foco em São Paulo e Rio de Janeiro. A GTIS acredita que a diversificação proporciona benefícios financeiros através da mitigação dos riscos operacionais do Fundo e volatilidade financeira.

Como a aquisição contemplada dos Ativos Alvo não foi consumada e há várias condições para fazê-lo, descritas no presente na seção "Proposta de Aquisição de Ativos Alvo" que não foram satisfeitas até a data aqui descrita, não incluímos demonstrações financeiras históricas para nenhum dos Ativos Alvo que podemos adquirir com os recursos líquidos desta oferta e não preparamos demonstrações financeiras pro forma combinadas ou consolidadas para a carteira futura esperada do Fundo. Portanto, esta discussão não cobre qualquer resultado histórico de operações para os Ativos Alvo que podemos adquirir em uma base individual, combinada ou consolidada.

Impactos das Tendências Conhecidas ou Eventos Futuros

A GTIS não se envolve em qualquer operação ou geramos qualquer receita até o momento e, portanto, não tem informações financeiras históricas. As únicas atividades do Fundo, desde a constituição, têm sido atividades organizacionais e aquelas necessárias para nos prepararmos para esta oferta. Após esta Oferta, o Fundo não gerará receita operacional senão após a implementação das estratégias de aquisição do Fundo. A GTIS entende que as despesas aumentarão substancialmente após o fechamento desta Oferta.

Fatores Macroeconômicos

As atividades do Fundo serão conduzidas no Brasil. Assim, ele é significativamente afetado pelo ambiente econômico geral no Brasil, o qual, por sua vez, é impactado em maior grau pelo ambiente político. Além disso, o Fundo aufere receita substancial de valores mobiliários não brasileiros e, portanto, também está sujeito às condições econômicas globais e, especificamente, às flutuações nos mercados financeiros mundiais.

Lançada pelo Ministério Público Federal do Brasil no final de 2014, a operação Lava Jato ainda em andamento atingiu membros do governo federal brasileiro e outros membros do poder legislativo, bem como altos funcionários e dirigentes de grandes empresas estatais e de outras empresas do setor privado envolvidos em alegações de corrupção política. As consequências da operação Lava Jato contribuíram para o impeachment da ex-presidente do Brasil, Dilma Rousseff, em agosto de 2016, e para a desestabilização da economia brasileira. Após as eleições presidenciais em outubro de 2018 e sob a administração do Presidente Bolsonaro, que tomou posse em 1º de janeiro de 2019, a incerteza continuou a prevalecer em relação às políticas que o governo adotaria ou mudaria, e ao efeito que tais políticas poderiam ter sobre os negócios da GTIS e sobre a economia brasileira como um todo. Durante esse período desde 2014, o cenário político e econômico brasileiro tem sido caracterizado por altos níveis de volatilidade e instabilidade incluindo, até 2017, uma retração do PIB, fortes flutuações do real brasileiro em relação ao dólar norte-americano e aumento das taxas de desemprego.

Além disso, durante o mês de abril de 2020, o Presidente Bolsonaro se envolveu em discussões políticas que culminaram com a demissão do então ministro da saúde, Luiz Henrique Mandetta, e o pedido de exoneração do então ministro da justiça, Sergio Moro. Tais ex-ministros foram considerados nomes fortes do atual governo brasileiro e as mudanças ministeriais causaram ainda mais instabilidade na economia e nos mercados de capitais brasileiros. Não podemos garantir que desenvolvimentos desses eventos não terá potencial de causar impactos adversos adicionais à situação política e econômica no Brasil. Além disso, não podemos garantir que outros eventos políticos não causem mais instabilidade na economia brasileira.

Na data do Prospecto, o Presidente Bolsonaro está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal brasileiro por supostos atos impróprios alegados pelo ex-ministro da justiça, Sergio Moro. De acordo com Sergio Moro, o Presidente exerceu pressão política indevida para nomear certos membros da polícia federal brasileira em possível benefício pessoal e familiar. Qualquer consequência resultante dessa investigação, incluindo uma possível abertura do processo de impeachment, poderia ter efeitos adversos significativos sobre o ambiente político e econômico no Brasil, bem como sobre as empresas que operam no Brasil, incluindo os negócios da GTIS.

Níveis crescentes de instabilidade política ou incerteza resultantes da operação Lava Jato em andamento ou dessas outras investigações, bem como das políticas da administração em relação a elas, podem criar incerteza adicional em vários setores da economia brasileira. Para mais informações, veja “Fatores de Risco - Riscos Relacionados ao Fundo - O Brasil continua a experimentar instabilidade política e recessão macroeconômica, o que pode nos afetar negativamente”.

2020

No último trimestre de 2020, o PIB do Brasil cresceu 3,2% em relação ao trimestre anterior e caiu 4,1% em relação ao ano anterior. Tal redução foi principalmente atribuível ao surgimento da pandemia da COVID-19 no final do primeiro trimestre de 2020. Os regimes de quarentena impostos pelos governos de todo o mundo para aplanar a curva de contágio da pandemia resultaram em recessão. Governos e bancos centrais de todo o mundo anunciaram posteriormente uma série de medidas de estímulo para dar apoio contra a crise. A perspectiva de queda abrupta dos fluxos de caixa levou o mercado a uma busca de liquidez, retirando linhas contingentes de crédito bancário, cortando investimentos, salários e empregos, e realizando investimentos financeiros. A demanda por liquidez encontrou um cenário adverso de retração na disponibilidade de crédito, com bancos e investidores adotando uma postura de aversão ao risco para preservar o capital. A tensão entre essas posições antagônicas resultou na perda de funcionalidade nos mercados financeiros globais. Os bancos centrais em todo o mundo agiram prontamente e com força para reduzir essas tensões que, de outra forma, resultariam no aprofundamento da crise na economia real.

Em janeiro de 2021, o IPCA registrou uma inflação mensal de 0,25%, uma queda de 1,35% em relação à inflação mensal de dezembro de 2020, e uma inflação anual de 4,56%. O déficit primário do Brasil atingiu R$51,8 bilhões em dezembro de 2020 (10% do PIB brasileiro), uma piora em relação aos números de dezembro de 2019 (-0,85% do PIB brasileiro). Os resultados negativos refletem os impactos da COVID-19 na economia. A dívida bruta da administração geral na metodologia doméstica aumentou para 89,3% do PIB em dezembro de 2020, de 88,1% em novembro de 2020 e 74,3% em dezembro de 2019. A dívida líquida aumentou para 63,0% do PIB em dezembro de 2020, de 61,4% em novembro de 2020 e 55,7% em dezembro de 2019, parcialmente influenciada pela desvalorização do real, que expandiu as reservas internacionais em reais.

No último trimestre de 2020, a taxa de desemprego no Brasil era de 13,9%, maior que a taxa de 13,3% no segundo trimestre de 2020, mas menor que a taxa de 14,6% no terceiro trimestre, principalmente devido ao impacto da pandemia da COVID-19 na economia.

O déficit em conta corrente do Brasil situou-se em R$5.393 bilhões em dezembro de 2020. O investimento direto diminuiu para US$34 bilhões em 2020, concentrado em empréstimos entre empresas, especificamente remessas de subsidiárias estrangeiras para suas matrizes no Brasil, explicadas principalmente pelas necessidades de caixa das empresas brasileiras durante esse período de crise e a desvalorização do *real* em 2020.

Em fevereiro de 2020, o COPOM diminuiu a taxa SELIC 25bps, e 50bps em março de 2020. Em 31 de março de 2020, a taxa SELIC era de 3,75% ao ano. Simulações do Banco Central mostraram que um corte superior a 50bps seria necessário para compensar o impacto da pandemia da COVID-19 sobre a demanda doméstica. Em maio de 2020, o COPOM diminuiu a taxa SELIC em 75bps para 3,00%. Em junho de 2020, o COPOM reduziu ainda mais a taxa SELIC em 75bps para 2,25%. O COPOM indicou que o espaço restante para estímulo da política monetária é incerto e deve ser pequeno, tendo reconhecido que novas informações sobre as condições econômicas são essenciais para determinar os próximos passos.

2019

No quarto trimestre de 2019, o PIB do Brasil aumentou 0,4% em relação ao trimestre anterior e 1,1% em relação ao ano anterior. Observamos que tal aumento indicava que a demanda interna no Brasil estava se recuperando, excluindo o setor público. Entretanto, mesmo antes dos impactos da COVID-19 e da consequente instabilidade política, acreditávamos, e continuamos a acreditar, que a força e a continuidade da recuperação econômica no Brasil dependem em grande parte da adoção da agenda de reformas do governo. Em 2019, o Congresso brasileiro aprovou a reforma previdenciária; entretanto, isso não é uma garantia de que novas reformas sustentem o crescimento como previsto ou não. Em dezembro de 2019, o IPCA registrou uma inflação mensal de 1,15% e reportou uma inflação anual de 4,3%, refletindo, naquela época, uma ampla

capacidade inativa, bem como baixo repasse e expectativas de inflação bem ancoradas, que permaneceram abaixo da meta para 2019.

O déficit primário de 12 meses do Brasil atingiu R$61,9 bilhões em dezembro de 2019 (-0,85% do PIB brasileiro), uma melhora em relação aos números de dezembro de 2018 (-1,6% do PIB brasileiro).

Em novembro de 2019, a taxa de desemprego não ajustada sazonalmente no Brasil, era de 11,2%. Depois de perder o impulso no início de 2019, a criação formal de empregos aumentou no quarto trimestre de 2019 e atingiu os níveis de fim de ano de 2018. No quarto trimestre de 2019, as medidas de subutilização de mão de obra permaneceram próximas aos valores máximos de todos os tempos, indicando que ainda há uma sobra significativa no mercado de trabalho. O déficit de conta corrente do Brasil totalizou US$50,8 bilhões (2,8% do PIB brasileiro) em 2019, maior que os US$41,5 bilhões (2,2% do PIB brasileiro) em 2018. O aumento do déficit de conta corrente em 2019 foi impulsionado principalmente pela queda da balança comercial em 2019 (US$39,4 bilhões) em comparação com 2018 (US$53,0 bilhões), que foi afetada negativamente por (i) uma forte recessão na Argentina; (ii) uma menor atividade econômica global; e (iii) pela peste suína na China, que contribuiu para reduzir as exportações de soja.

Em dezembro de 2019, o Banco Central diminuiu a taxa SELIC para 4,5% ao ano e indicou que havia espaço para mais estímulos monetários.

2018

No quarto trimestre de 2018, o PIB do Brasil aumentou 0,1% em relação ao trimestre anterior e 1,1% em relação ao ano anterior. Tal aumento refletiu a lenta recuperação da economia brasileira naquele momento, que foi afetada principalmente por um segmento agrícola/industrial volátil, um segmento fabril em retração, um desempenho industrial reduzido e um aumento da produção de serviços.

Em 31 de dezembro de 2018, o IPCA registrou uma inflação mensal de 0,15% e relatou uma inflação anual de 3,75%, refletindo a lenta atividade econômica no Brasil.

O déficit primário de 12 meses do Brasil atingiu R$ 108,5 bilhões em 2018 (1,6% do PIB do Brasil), uma melhoria em relação aos números de 2017.

A taxa de desemprego não ajustada sazonalmente no Brasil foi de 11,6% no quarto trimestre de 2018. Portanto, a tendência de queda gradual da taxa de desemprego que ocorreu desde meados de 2017 foi ligeiramente revertida em 2018 com a contratação de mão-de-obra e a participação da força de trabalho declinando e um aumento da taxa de subutilização de mão-de-obra (uma maior medida de sobra no mercado de trabalho que inclui trabalhadores desestimulados e aqueles que trabalham menos horas do que o desejado) aumentando para um recorde de 25,5% no final de 2018.

O Brasil registrou um déficit de conta corrente de US$ 0,8 bilhões em dezembro de 2018. Como resultado, o déficit de conta corrente totalizou US$14,5 bilhões (0,8% do PIB brasileiro) em 2018, maior que o déficit de US$7,2 bilhões (0,4% do PIB brasileiro) em 2017, todavia menor que o déficit dos anos anteriores. Embora a balança comercial tenha apresentado resultados melhores ao final de 2018, o superávit comercial anual em 2018 (US$53,6 bilhões) diminuiu em comparação com 2017 (US$64,0 bilhões) e foi o principal responsável pelo aumento do déficit de conta corrente em 2018. A conta financeira foi afetada positivamente pelos influxos de US$88,3 bilhões via investimentos estrangeiros diretos em 2018, um aumento de US$70,3 bilhões em 2017, impulsionado principalmente por empréstimos entre empresas. No geral, as contas externas foram robustas em 2018, indicando a baixa vulnerabilidade externa do Brasil naquele momento.

A tabela a seguir apresenta a variação dos principais indicadores macroeconômicos para os respectivos períodos:

em 31 de dezembro de e

	para o exercício encerrado em			
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
Crescimento do PIB	- 4,1%	1.1%	1.1%	1.0%
Taxa de CDI[(1)]	1,9%	5.9%	6.4%	9.9%
TJLP[(2)]	4,55%	5.6%	7.0%	7.0%
Taxa SELIC[(3)]	2.0%		6.5%	7.0%
Valorização (desvalorização) do real em relação ao dólar norte-americano[(4)]	29,33%	(4.1)%	(17.1)%	(1.5)%
Taxa de câmbio de venda (no final do período) R$ por U.S.$1.00[(5)]	R$5,20	R$4.03	R$3.87	R$3.31
Taxa de câmbio média R$ por US $1,00[(6)]	R$5,15	R$3.96	R$3.66	R$3.19
Inflação (IGP-M)[(7)]	23,14%	7.3%	7.5%	(0.5)%
Inflação (IPCA)[(8)]	4,52%	4.3%	3.7%	3.0%

Fontes: BNDES, Banco Central, IBGE e Economática.

(1) O Certificado de Depósito Interbancário, "CDI", é a taxa média diária de depósito interbancário no Brasil (ao final dos períodos apresentados).

(2) A Taxa de Juros de Longo Prazo ("TJLP") representa a taxa de juros de longo prazo aplicada pelo BNDES para financiamentos de longo prazo (ao final dos períodos apresentados).

(3) A taxa de juros de referência devida aos detentores de alguns títulos emitidos pelo governo brasileiro e negociados no SELIC (no final dos períodos apresentados).

(4) Calculado para 2020, 2019, 2018 e 2017 usando a taxa de câmbio para conversão de dólares americanos em *reais* em 31 de dezembro em relação a 1 de janeiro do mesmo ano.

(5) A taxa de câmbio de venda no final dos anos de 2020, 2019, 2018 e 2017.

(6) Média das taxas de câmbio de venda no último dia de cada mês durante os períodos apresentados.

(7) O IGP-M, conforme calculado pela FGV (no final dos períodos apresentados).

(8) A taxa de inflação é o Índice de Preços ao Consumidor, conforme calculado pelo IBGE (ao final dos períodos apresentados).

Liquidez e Recursos de Capital

A GTIS pretende utilizar substancialmente todos os recursos financeiros obtidos para aquisição, direta ou indireta, dos Ativos Alvo e nas despesas correlatas. Qualquer receita remanescente será usada como capital de giro para outras aquisições de Imóveis e para buscar estratégias de crescimento.

RESUMO DE DETERMINADAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS SOBRE ATIVOS ALVO

As tabelas abaixo apresentam um resumo das informações dos Ativos Alvo nas datas e para os períodos indicados. O investidor deve ler as informações abaixo juntamente com as seções intituladas "Apresentação de Informações Financeiras e Outras Informações" e "Discussão e Análise da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais".

O Fundo não se envolveu em qualquer operação ou gerou qualquer receita até o momento e, portanto, não temos informações financeiras históricas. As únicas atividades desde a constituição do Fundo têm sido atividades organizacionais e aquelas necessárias para preparação para esta Oferta. Após esta oferta, não será gerada receita operacional senão após a implementação das estratégias de aquisição do Fundo.

As informações financeiras apresentadas abaixo são apresentadas para cada imóvel, não foram auditadas e foram preparadas pela GTIS, sendo, portanto, de responsabilidade da GTIS. As informações financeiras abaixo não foram auditadas, revisadas ou compiladas por auditores independentes, e os auditores independentes não expressaram opinião ou qualquer outra forma de garantia com relação às mesmas.

Tendo em vista que a aquisição pretendida dos Ativos Alvo não foi ainda concretizada e que há várias condições para fazê-lo, ora descritas em "Aquisição Pretendida dos Ativos Alvo" que não foram satisfeitas até a presente data, o Fundo não incluiu demonstrações financeiras históricas para nenhum dos Ativos Alvo que pode adquirir com a receita líquida desta oferta e não preparamos demonstrações financeiras pro forma combinadas ou consolidadas para a carteira futura esperada do Fundo. Portanto, o Prospecto contém apenas informações financeiras limitadas não auditadas para os Ativos Alvo e não inclui demonstrações financeiras históricas ou pro forma combinadas ou consolidadas para os Ativos Alvo ou para a carteira futura esperada do Fundo como um todo. Além disso, como não incluímos demonstrações financeiras históricas para os Ativos Alvo, não fornecemos quaisquer MD&A no tocante aos resultados históricos das operações para os Ativos Alvo que podemos adquirir em base individual, combinada ou consolidada. As informações financeiras limitadas não auditadas que estão incluídas no Prospecto sobre cobrança e custos de aluguel para 2020 aqui descritas na seção "Resumo das Informações Financeiras e Operacionais dos Ativos Alvo" contêm substancialmente menos detalhes do que estariam contidos nas demonstrações financeiras, nas notas correlatas, nos anexos de suporte e nas divulgações financeiras correlatas. Além disso, tais informações financeiras não auditadas estão sujeitas a limitações significativas. Assim, as informações financeiras limitadas não auditadas incluídas no Prospecto podem não revelar aspectos importantes para o investidor com relação às operações do Fundo, ou aos Ativos Alvo que podemos adquirir, aos resultados históricos de operações ou perspectivas comerciais que teriam sido revelados se as demonstrações financeiras históricas e qualquer divulgação financeira que as acompanhe estivessem incluídas neste documento. Portanto, os investidores não devem confiar nas informações financeiras não auditadas incluídas no Prospecto. Para qualquer informação relacionada às opiniões da GTIS sobre os Ativos Alvo, vide a seção "Características da Oferta – Destinação dos Recursos" do Prospecto.

As tabelas abaixo apresentam informações sobre a receita de aluguel de cada um dos Ativos Alvo, derivados de informações financeiras geralmente disponíveis para seus atuais proprietários (considerando que eles foram propriedade ou controlada, no todo ou em parte, pela GTIS ou suas afiliadas por pelo menos 2 (dois) anos) como uma reconciliação de os aluguéis cobrados, bem como os custos e despesas condominiais propriedade por propriedade, todos revisados por uma ou mais empresas de contabilidade locais que operam no Brasil nas regiões em que os Ativos Alvo estão localizados:

	Aluguel 2020 [(1)]											
Buildings	**Jan.**	**Fev.**	**Março**	**Abril**	**Maio**	**Junho**	**Julho**	**Agosto**	**Set.**	**Out.**	**Nov.**	**Dez.**
Centro Logístico Embu – CLE	1,493,773	1,210,304	1,388,223	1,162,528	1,150,018	1,066,198	1,438,425	1,281,179	1,349,990	1,306,423	1,601,836	1,392,490
Centro Logístico Cajamar – DCC	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Centro Logístico Barueri – DCB ...	1,523,864	1,523,864	1,658,652	1,612,045	1,612,045	1,612,045	1,612,045	1,612,045	1,612,045	1,612,045	1,612,045	1,612,045
Centro Logístico Rodoanel – DCR	1,070,563	1,002,185	934,313	935,249	1,045,181	1,045,181	1,193,478	1,326,438	1,592,680	1,533,817	1,525,564	1,499,909
Total	**4,088,200**	**3,736,353**	**3,981,189**	**3,709,822**	**3,807,244**	**3,723,423**	**4,243,947**	**4,219,661**	**4,554,715**	**4,452,285**	**4,739,445**	**4,504,444**

(1) Não inclui os resultados do galpão 31 do CLE, em que o proprietário exerceu seu direito de *tag along* conforme informado no Prospecto.

	Despesas condominiais 2020 [(1)]											
Buildings	**Jan.**	**Fev.**	**Março**	**Abril**	**Maio**	**Junho**	**Julho**	**Agosto**	**Set.**	**Out.**	**Nov.**	**Dez.**
Centro Logístico Embu – CLE	217,896	249,478	253,674	242,631	248,386	243,904	230,854	232,803	223,151	272,533	248,900	261,954
Centro Logístico Cajamar – DCC	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Centro Logístico Barueri – DCB ...	8.030	8,030	8,031	8.030	7,676	8,030	8,030	8,030	8,031	8,031	8,031	8,031
Centro Logístico Rodoanel – DCR	277,354	272,918	278,715	288,610	253,228	314,297	290,547	283,722	288,172	294,202	277,971	280,797
Total	**503,281**	**530,426**	**540,420**	**539,271**	**509,290**	**566,232**	**529,431**	**524,555**	**519,354**	**574,766**	**534,903**	**550,783**

(1) Não inclui os resultados do galpão 31 do CLE, em que o proprietário exerceu seu direito de *tag along* conforme informado no Prospecto.

O Fundo, por meio da Administradora e da GTIS, contratou a Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária, afiliada com sede no Brasil de uma empresa de avaliação imobiliária dos Estados Unidos, para preparar o Estudo de Viabilidade conforme descrito neste documento e estabelecido no Anexo B deste Prospecto. Veja "Apresentação de Informações Financeiras e Algumas Outras Informações". O Estudo de Viabilidade tem como premissas (i) que o Fundo será bem sucedido na aquisição dos Ativos Alvo, com presumindo-se o preço e determinadas condições de venda; (ii) a ocupação padrão dos ativos após o período de garantia do aluguel pela GTIS; (ii) a variação estimada de certos índices inflacionários; e, com base nisso, entre outras premissas, estimou-se um rendimento médio para as cotas de 6,45% (seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano durante um período de dez (10) anos, e um rendimento esperado de 5,97% (cinco inteiros e noventa e sete centésimos por cento) no primeiro ano do Fundo desde a aquisição dos Ativos Alvo. **OS NÚMEROS ACIMA NÃO SÃO E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS, EM QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE FUTURO RETORNO**.

Informações financeiras

A GTIS não se envolveu em qualquer operação nem gerou qualquer receita até o momento e, portanto, não tem informações financeiras históricas. As únicas atividades da GTIS, desde o início, têm sido atividades organizacionais e aquelas necessárias para se prepararmos para a presente Oferta. Após a Oferta, não geraremos qualquer receita operacional senão após a implementação das estratégias de aquisição. As demonstrações financeiras do Fundo serão elaboradas pelo Administrador e auditadas pela PricewaterhouseCoopers de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou GAAP brasileiros, conforme determinado pela Instrução CVM nº 516 e Instrução CVM nº 517. A PricewaterhouseCoopers revisará todas as informações relacionadas aos imóveis, ativos, passivos e despesas incorridas pelo Fundo e auditará os controles internos do Fundo. O Fundo planeja disponibilizar as referidas demonstrações financeiras para os Cotistas.

A elaboração de demonstrações financeiras e informações financeiras intermediárias requer da administração estimativas e premissas que afetam os valores reportados de ativos e passivos e os valores reportados de receitas e despesas durante o período reportado. O uso de estimativas é estendido às provisões necessárias para a deterioração de contas a receber comerciais, valor de mercado e mensuração pelo valor recuperável dos ativos. Os resultados reais da GTIS para alguns ou todos esses itens podem diferir das estimativas orai estabelecidas.

UMA VEZ QUE A AQUISIÇÃO CONTEMPLADA DOS ATIVOS ALVO NÃO FOI CONSUMADA E HÁ VÁRIAS CONDIÇÕES PARA TANTO, AQUI DESCRITAS EM "AQUISIÇÃO CONTEMPLADA DE ATIVOS ALVO" QUE NÃO FORAM SATISFEITAS ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO FORAM INCLUÍDAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS HISTÓRICAS PARA NENHUM DOS ATIVOS ALVO QUE O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR COM OS RECURSOS LÍQUIDOS DESTA OFERTA E NÃO FORAM PREPARADAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PRO FORMA COMBINADAS OU CONSOLIDADAS PARA A CARTEIRA FUTURA ESPERADA DO FUNDO. PORTANTO, ESTE PROSPECTO PRELIMINAR CONTÉM APENAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS LIMITADAS NÃO AUDITADAS PARA OS ATIVOS ALVO E NÃO INCLUI DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS HISTÓRICAS OU PRO FORMA COMBINADAS OU CONSOLIDADAS PARA OS ATIVOS ALVO OU PARA A CARTEIRA FUTURA ESPERADA DO FUNDO COMO UM TODO. ALÉM DISSO, DADO QUE NÃO FORAM INCLUÍDAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS HISTÓRICAS PARA OS ATIVOS ALVO, NÃO SERÃO FORNECIDAS QUALQUER DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A CONDIÇÃO FINANCEIRA E OS RESULTADOS DAS OPERAÇÕES, OU MD&A, EM RELAÇÃO AOS RESULTADOS HISTÓRICOS DAS OPERAÇÕES PARA OS ATIVOS ALVO QUE PODEM SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO INDIVIDUALMENTE, COMBINADA OU CONSOLIDADA.

AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS LIMITADAS NÃO AUDITADAS QUE ESTÃO INCLUÍDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR SOBRE COBRANÇA DE ALUGUEL E CUSTOS EM 2020 CONTÊM SUBSTANCIALMENTE MENOS DETALHES DO QUE OS QUE ESTARIAM CONTIDOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, NAS NOTAS CORRELATAS, NOS ANEXOS DE SUPORTE E NAS DIVULGAÇÕES FINANCEIRAS RELACIONADAS. ALÉM DISSO, TAIS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS NÃO AUDITADAS ESTÃO SUJEITAS A LIMITAÇÕES SIGNIFICATIVAS. ASSIM, AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS LIMITADAS NÃO AUDITADAS INCLUÍDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR PODEM NÃO REVELAR ASPECTOS SIGNIFICATIVOS PARA UM INVESTIDOR COM RELAÇÃO ÀS NOSSAS OPERAÇÕES, OU AOS ATIVOS ALVO QUE PODEM SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO OU AOS RESULTADOS HISTÓRICOS DE OPERAÇÕES OU PERSPECTIVAS COMERCIAIS QUE TERIAM SIDO REVELADOS SE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS HISTÓRICAS E QUALQUER DIVULGAÇÃO FINANCEIRA QUE AS ACOMPANHE ESTIVESSEM INCLUÍDAS AQUI. PORTANTO, OS INVESTIDORES NÃO DEVEM SE BASEAR INDEVIDAMENTE NAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS NÃO AUDITADAS INCLUÍDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR. PARA QUALQUER INFORMAÇÃO RELACIONADA À OPINIÃO DA GTIS SOBRE OS ATIVOS ALVO.

Relatórios Anuais

Nos termos da AIFMD, Solvency II, AnIV, a GTIS (na qualidade de Gestor de Fundo de Investimento Alternativo, ou "GFIA") é obrigado a disponibilizar aos investidores da AEE o relatório anual de cada AIF comercializado na AEE. Este deve ser disponibilizado no prazo máximo de 6 meses após o encerramento do exercício social aplicável.

A partir do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, as demonstrações financeiras serão preparadas, e as informações financeiras relevantes serão auditadas.

Práticas Contábeis

A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM 516”) especifica as práticas contábeis aplicáveis na elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, como o Fundo. Essa norma estabelece os critérios contábeis para o reconhecimento, classificação e mensuração de ativos e passivos e também estabelece um modelo e notas obrigatórias para as demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, esclarecendo que, salvo disposição em contrário, os fundos devem adotar as mesmas práticas utilizadas pelas empresas brasileiras de capital aberto.

As principais práticas contábeis previstas na Instrução CVM 516 são apresentadas abaixo:

- Os investimentos em imóveis para locação não são registrados pelo custo de aquisição, a menos que haja depreciação acumulada e não são classificados como ativos permanentes; ao invés disso, são registrados pelo valor de mercado e apresentados como "imóveis para locação" no ativo não circulante;

- Os investimentos em instrumentos financeiros são classificados de acordo com os mesmos critérios definidos para as empresas brasileiras de capital aberto: (i) os ativos financeiros são classificados pelo valor de mercado através de lucros e perdas e (ii) os investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis são classificados pelo custo amortizado;

- A classificação contábil das operações de securitização de recebíveis como receita ou passivo financeiro leva em consideração se os direitos contratuais de recebimento dos fluxos de caixa dos recebíveis cedidos foram transferidos, a retenção dos riscos e recompensas da titularidade dos recebíveis, e o controle sobre os recebíveis; e

- Os custos de colocação/distribuição de cotas são registrados separadamente como encargos do capital.

As demonstrações financeiras são mencionadas para incluir uma demonstração de mudanças no patrimônio líquido e a demonstração do resultado segrega a receita das atividades imobiliárias de outras receitas. As exigências de divulgação nas notas explicativas às demonstrações financeiras também são estabelecidas nas instruções da CVM.

Mensuração de Ativos Financeiros e Reconhecimento de Mudanças no Valor de Mercado

O Administrador é responsável pela avaliação dos ativos financeiros e títulos da carteira do Fundo. Entretanto, se um custodiante é contratado pelo Fundo ou se um custodiante é exigido pelas regras aplicáveis, então o custodiante é responsável por tais avaliações. Atualmente, a BRL Trust atua como custodiante do Fundo. O valor dos ativos financeiros e títulos deve ser calculado pelo Administrador ou pelo custodiante do Fundo, conforme aplicável, com base nos critérios, metodologia e fontes determinados pelo mesmo, de acordo com as regras aplicáveis. Os critérios do custodiante para avaliação de ativos financeiros e valores mobiliários estão descritos no "Manual de Precificação de Ativos" do custodiante, disponível em: www.brltrust.com.br.

Mensuração de Ativos Imobiliários

O valor dos imóveis do Fundo é inicialmente reconhecido ao custo de aquisição, conforme determinado pelo Administrador, pela GTIS ou por uma empresa especializada. Após o reconhecimento inicial, o investimento deve ser medido pelo valor de mercado em base contínua, de acordo com a Instrução CVM 516, pelo menos anualmente, com base em relatórios de avaliação elaborados por avaliadores independentes com qualificação e experiência profissional no tocante à localização e classificação dos imóveis a serem avaliados, que serão designados conjuntamente pelo Administrador e pela GTIS.

Os laudos de avaliação foram preparados por avaliadores independentes, de acordo com as disposições estabelecidas no Anexo 12, da Instrução CVM 472. Para maiores informações, vide os relatórios de avaliação preparados pela Cushman & Wakefield incluídos aqui como Anexo A-1 a A-10.

Aquisição Contemplada dos Ativos Alvo

Na montagem da carteira proposta de Ativos Alvo para o Fundo, a GTIS concentrou-se principalmente em edifícios industriais e centros de distribuição de alta qualidade (Classe A+ ou Classe A). No futuro, a GTIS espera visar para o Fundo ativos logísticos e industriais de Classe A e Classe B, localizados em áreas metropolitanas ou em suas imediações. Observadas as condições de mercado pós-oferta e aprovação dos cotistas, a GTIS espera utilizar os recursos desta Oferta para adquirir os Ativos Alvo, que atualmente são detidos, parcial ou totalmente, pela GTIS ou suas afiliadas. Em 31 de outubro de 2020, os Ativos Alvo tinham uma área bruta locável total, ou ABL, de 347.170 metros quadrados (incluindo 12.204 metros quadrados em planejamento), um valor de mercado de R$1.344 bilhões. A Cushman & Wakefield Consultoria forneceu um relatório de avaliação sobre cada um dos Ativos Alvo, como Anexo A-1 a A-10.

Informações Adicionais

A GTIS aproveita a oportunidade para disponibilizar algumas informações adicionais, complementares ao presente Anexo, as quais seguem nas imagens abaixo:



GTIS BRAZIL

FUNDO DE INVESTIMENTO INDUSTRIAL

AT-A-GLANCE

(Em Dezembro de 2020)

R$82mm
Receita Bruta Estimada Anual [1]

R$121mm
Receita Bruta Estabilizada [1]

4
Propriedades [2]

337k m²
ABL [2]

5.3 anos
Prazo Médio de Locação

0%
Taxa de inadimplência

GTIS PARTNER

Uma das empresas líderes em propriedades industriais no Brasil com foco em ativos premium

Portfólio A+, localizações estratégicas e base de locatários de alto nível

Foco geográfico em São Paulo

Altamente concentrada no setor de e-commerce, com 80% da receita de locação proveniente de locatários do e-commerce

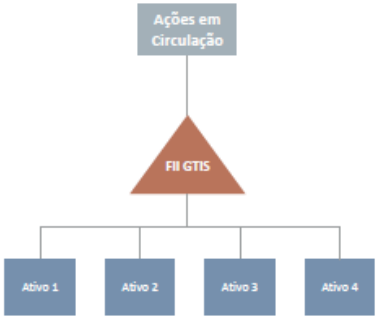
Recursos internos para o desenvolvimento e construção

Compromisso com pesquisa proprietária

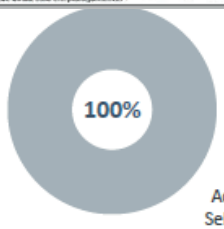
Equipe de gestão experiente apoiada por plataforma global

(1) A receita bruta estimada apresentada é a receita bruta de dezembro de 2020 anualizada, excluindo qualquer desconto de aluguel temporário ou aluguel grátis. Considera apenas a participação antecipada do FII nos ativos. Essas informações não foram auditadas, revisadas ou compiladas por auditores independentes. (2) O portfólio deve se estabilizar em 97% de ocupação com aluguéis variando de R$ 28,50/m²/ano (GLE, DC8 e DC2) e R$ 33,73/m²/ano (DC8). Considera apenas a participação antecipada do FII nos ativos. Essas informações não foram auditadas, revisadas ou compiladas por auditores independentes. (3) Considera apenas a participação antecipada do FII nos ativos e não considera o SP-módulo do DC8, que ainda está em planejamento.

Estrutura Societária Pós-IPO



O FII espera usar a maior parte dos recursos do IPO para adquirir alguns centros de distribuição hoje pertencentes ao Grupo GTIS, em parte ou em sua totalidade



Aquisição de Ativos Selecionados da GTIS

outras aquisições potenciais no pipeline

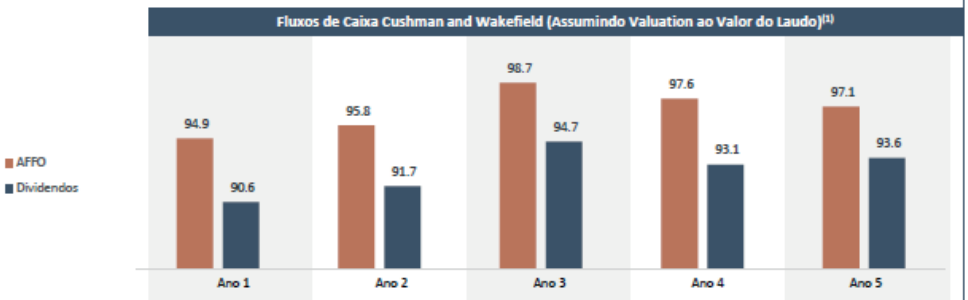
OUTRAS POTENCIAIS FUTURAS AQUISIÇÕES

Propriedades de Logística Urbana	Desenvolvimento de Armazém a Granel
Pipeline ativo de oportunidades de logística em last mile localizadas no núcleo urbano de São Paulo para crescimento do portfólio	Adquire, autoriza e desenvolve propriedades de armazém tradicionais
Foco em mercados brasileiros estratégicos	Ativos state-of-the-art com amplas oportunidades junto à Fundos de Pensão
Aproveitamento do crescimento do setor de comércio eletrônico	Qualidade semelhante aos ativos existentes

Destaques Financeiros e Operacionais

Cushman & Wakefield – Sumário do Fluxo de Caixa

(Em R$mm, 2021)



Análise sob Vários Tamanhos de Oferta[2] (AFFO Yield Implícito [2][3][4] & Div Yield [2][3])

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
R$1,356mm[5] (94.4% do Laudo)	1,356	1,377	1,377	1,377	1,377
	7.03%	6.99%	7.22%	7.16%	7.13%
	6.70%	6.69%	6.93%	6.83%	6.87%
R$1,435mm (Valor do laudo)	1,435	1,455	1,455	1,455	1,455
	6.62%	6.58%	6.78%	6.71%	6.67%
	6.31%	6.30%	6.51%	6.40%	6.43%
R$1,576mm (110% do Laudo)	1,576	1,595	1,595	1,595	1,595
	6.00%	5.96%	6.12%	6.02%	5.98%
	5.72%	5.71%	5.88%	5.75%	5.77%

Fonte: Cushman & Wakefield.
(1) Os fluxos de caixa mostrados assumem preços no valor do relatório, uma taxa de pagamento de 95% sobre os dividendos, excluem quaisquer aquisições futuras, incluem receitas do 5º módulo em DC8, mas excluem o custo para desenvolvê-lo, uma vez que esses custos são adicionados para a base. (2) Com base nas estimativas de Cushman & Wakefield que não incluem financiamento para futuras aquisições. Inclui custos de IPO e ITBI. (3) Todos os valores de rendimento são apresentados em regime de caixa, assumindo um índice de distribuição de 95% sobre os dividendos. O capital investido para construir o 5º módulo no DC8 no ano 2 é excluído dos fluxos de caixa, mas adicionado à base. (4) AFFO assume 100% dos fluxos de caixa, exclui despesas não recorrentes, como os custos para construir o 5º módulo no DC8 e os pagamentos da Leroy Merlin devidos no DC8 e exclui os juros ganhos sobre o dinheiro mantido no balanço patrimonial . (5) Base ajustada acima de 94% do preço do relatório da Cushman & Wakefield (R$ 1.350 mm) para refletir o limite inferior antecipado da faixa de oferta.

Histórico Comprovado de Investimentos no Brasil

Portfólio no Brasil – 100+ Ativos com R$7.0 Bilhões de Investimentos de Equity desde a Concepção



PROPRIEDADES INDUSTRIAIS

5 empreendimentos industriais logísticos

~500,000 m² do espaço do armazém[1]

DCR e DCC homenageados pela Golden Trowel como The Flattest & Most Level na categoria

GTIS BRASIL INDUSTRIAL FII



ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS

19 escritórios

360,000 m² de área locável

Certificação 5 LEED Gold e 1 LEED Silver

Locatários: Goldman Sachs, Credit Suisse, Apple, Facebook, Bloomberg

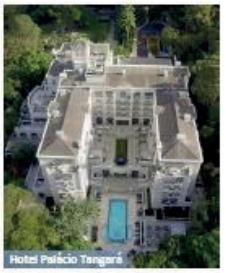


RESIDENCIAL

28 empreendimentos residenciais: 12 de alto padrão, 6 de renda média e 10 de baixo custo

~14,000 total de unidades de apartamento

Recebeu o "Prêmio Master Imobiliário 2016" pelo O Estado de São Paulo, uma das maiores mídias impressas do Brasil



HOTELARIA

Um dos principais hotéis de luxo de São Paulo

53 hotéis próprios e administrados, totalizando aproximadamente 10,000 chaves

Um dos maiores portfólios hoteleiro de ativos insubstituíveis nos mercados de alta barreira de entrada de São Paulo e Rio de Janeiro

GRESB

Golden Trowel

LEED

(1) Considerando 5º módulo do DCR.

A GTIS está comprometida em causar um impacto positivo de longo prazo no Brasil



GRESB 2017 ★★★★☆

GRESB 2018 ★★★★☆

GRESB 2019 ★★★★☆

GRESB 2020 ★★★★☆

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED PLATINUM USGBC

6º ano consecutivo como o Fundo Imobiliário #1 para a Sustentabilidade na América do Sul

A estratégia perfeita: plataforma global + expertise local



A Aquisições

B Desenvolvimento / Gestão de ativos

C Design e Construção

D Pesquisa

E Financeiro

F Jurídico e Operações



1 PORTFÓLIO DE PROPRIEDADES INDUSTRIAIS PREMIUM NO BRASIL

2 ESTRUTURA FII E PIPELINE DE OPORTUNIDADES EM *LAST MILE* FORNECEM UM PLANO DE NEGÓCIOS TANGÍVEL PARA O CRESCIMENTO

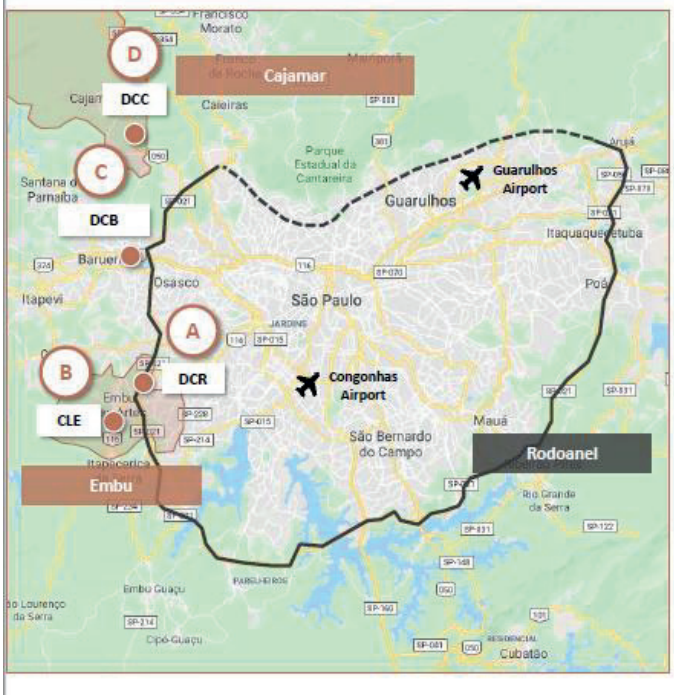
3 EXPOSIÇÃO DO E-COMMERCE PARA IMPULSIONAR O CRESCIMENTO ORGÂNICO

4 GOVERNANÇA CORPORATIVA E ESTRUTURA FISCAL EFICIENTE

5 EQUIPE EXPERIENTE COM HISTÓRICO GLOBAL

1 Posicionada Estrategicamente no Submercado Industrial de São Paulo

GTIS PARTNERS



Três das **regiões industriais mais premium e movimentadas** de São Paulo

Intersecção das principais rotas de distribuição

- Rodovia Regis Bittencourt
- Anel Rodoviário - Rodoanel
- Rodovia Castelo Branco
- Rodovia Anhanguera

Todas nas proximidades do Complexo Rodoviário - Rodoanel

(Em Dezembro 20



	DCR	CLE	DCB	DCC
Localização	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
Submercado	Embu das Artes	Embu das Artes	Barueri	Cajamar
ABL Total[2] (m²)	77,587	66,521	90,484 [1]	102,650
Participação FII (%)	100%	100%	100%	66.7%
Data de Conclusão	2015	2013	2014/2020	2020
Prazo Médio de Locação[3] (anos)	2.5	2.1	8.8	4.8
Aluguel Médio *In-Place* (R$/m²) [2]	24.6	22.7	31.0	20.0
Ocupação	86%	91%	100%	49%

388,568 ABL TOTAL (M²) **337,242** PARTICIPAÇÃO FII (M²)

Does not consider DCB's 5th module, which is still in planning. (2) Considers only the Fund's anticipated stake which includes CLE's Module 31. (3) Average rents are per the December 2020 rent rolls and exclude any temporary rent discounts or free rent. This information has not been audited, reviewed or compiled by independent auditors.

Estudo de Caso – CLE, DCR e DCB: ativos de alta qualidade dentro de sua classe de ativos

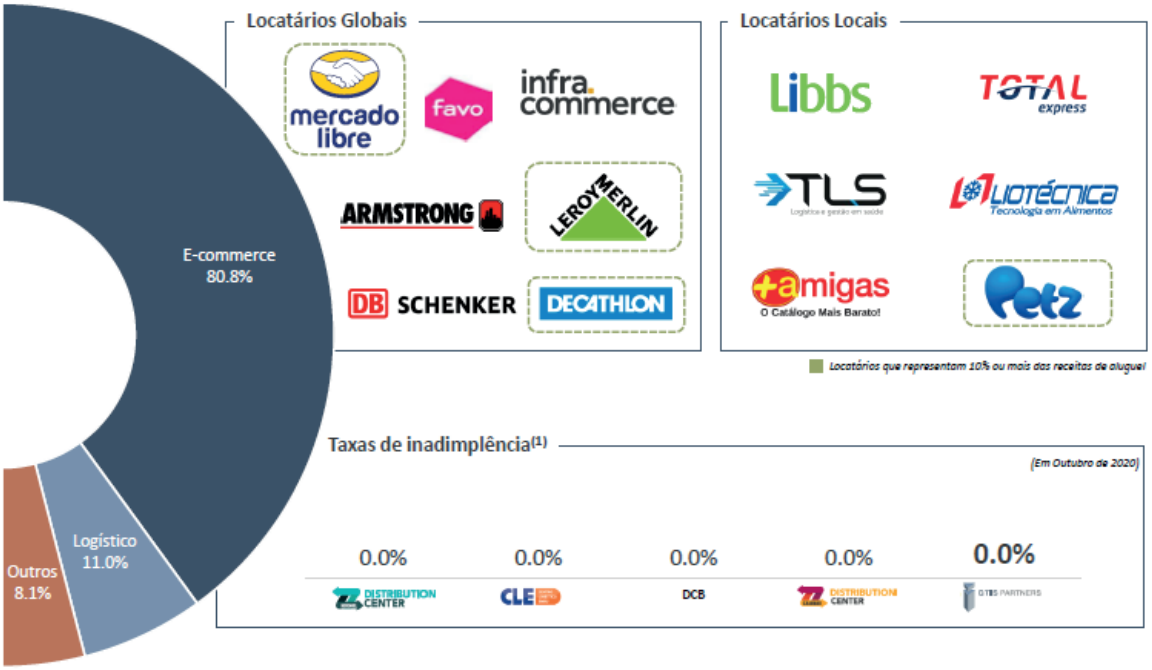
Vacância por distância de São Paulo (%)
(em Dezembro de 2020)



Fonte: Cushman & Wakefield (valores anuais).
Nota: (1) DCB não inclui 5º módulo, pois ainda está em planejamento.

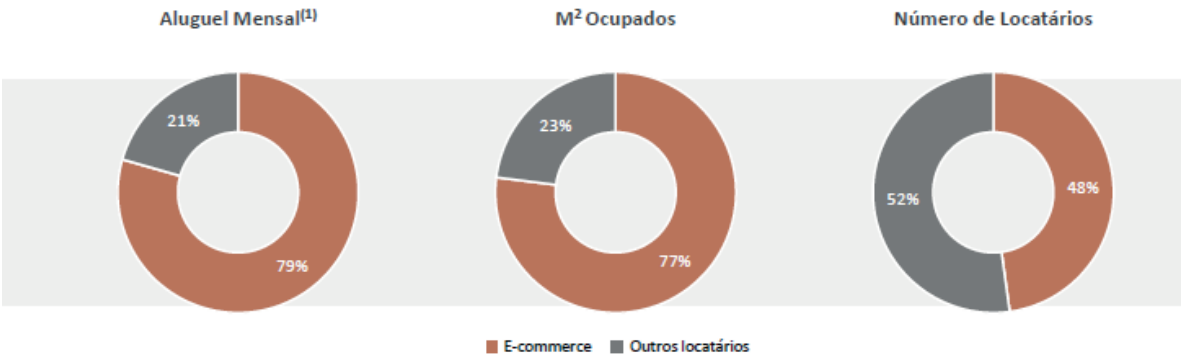
20

O portfólio A+ em locais estratégicos atrai locatários de alta qualidade de crédito, proporcionando estabilidade de fluxo de caixa

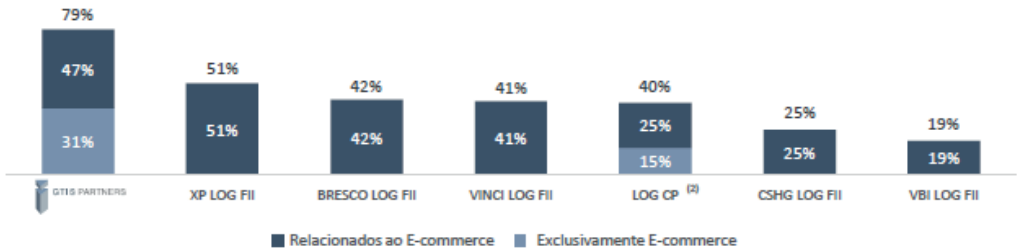


(1) Considera o aluguel total vencido por mais de 30 dias sobre a receita anual de aluguel (excluindo aluguel grátis).

A maioria dos ativos industriais do portfólio é usada por locatários que realizam funções relacionadas ao e-commerce, uma fonte de renda resiliente



Base de Locatários (% das receitas de aluguel)
(em Dezembro de 2020)



Fonte: Relatórios da empresa e publicados pelos FIIs.
Notas: (1) O aluguel mensal exclui o aluguel grátis e inclui os aluguéis de Decathlon e Mercado Libre no DCB e DCC, respectivamente. (2) LOG CP considera% de ABL.

LOGÍSTICA URBANA

- Pipeline próprio de oportunidades de logística urbana em *last mile* dentro dos limites da cidade de São Paulo
- Oportunidades de armazém existentes de 5,000 a 30,000 metros quadrados
- Momento favorável para o crescimento do e-commerce e da demanda do consumidor por prazos de entrega mais curtos, impulsionando a demanda e o crescimento do aluguel
- Acreditamos que a concorrência seja limitada no setor

M&A COM FUNDOS DE PENSÃO BRASILEIROS

- A regulamentação de 2018 exige que todos os investimentos imobiliários existentes por fundos de pensão sejam feitos por meio de FIIs até 2030, bem como todas as novas aquisições imobiliárias
- Oportunidade de adquirir imóveis de alta qualidade de propriedade de fundos de pensão usando cotas FII como forma de pagamento
- Acreditamos que o portfólio de alta qualidade, bem como os altos níveis de governança corporativa e patrocínio do FII da GTIS, serão vantagens estratégicas essenciais no mercado de FII brasileiro
- O tamanho do FII da GTIS é outra vantagem, já que os fundos de pensão têm um limite de concentração de 20%

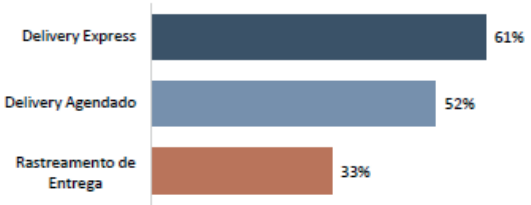


A entrega em 48 horas se tornou o novo padrão para pedidos de e-commerce, mas o Brasil está ficando para trás em relação ao padrão de outros países, exigindo investimentos substanciais em centros de distribuição e atendimento

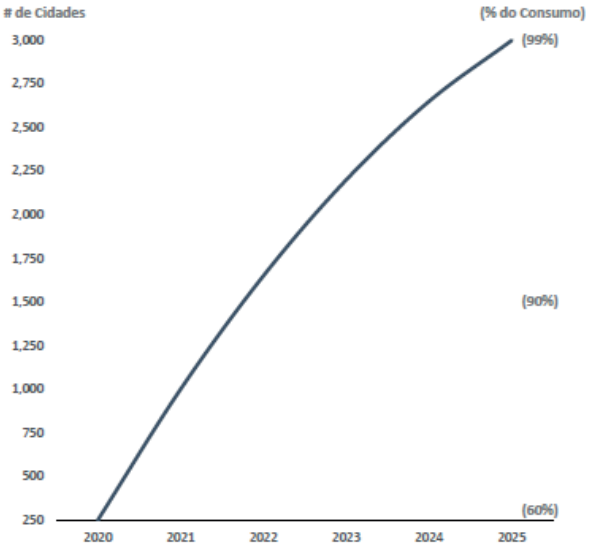
% de Cidades com Serviço de Entrega em 48h

Marca	País	Participação
amazon		+98%
RedStag		97%
UNITED STATES POSTAL SERVICE		80-85%
Hermes		100%
京东物流 JD Logistics		99%
Correios		2%
TOTAL express		4%

% Pesquisado Disposto a pagar Prêmio pelo Serviço no Brasil (2018)



de Cidades no Brasil com Capacidade de Entrega em 48 horas e % do Consumo que essas Cidades Representam



28

Fonte: Total Express, Shenguen University, Wayra Consultoria .

A recuperação da economia Brasileira e as tendências de aceleração do e-commerce devem impulsionar positivamente o setor de Propriedades Industriais nos próximos anos, dando continuidade à tendência de redução da vacância e aumento da absorção líquida - o que deve levar ao aumento dos aluguéis

AUMENTO DA RECEITA BRUTA ANUAL
Análise de Sensibilidade

Receita Bruta: R$121mm

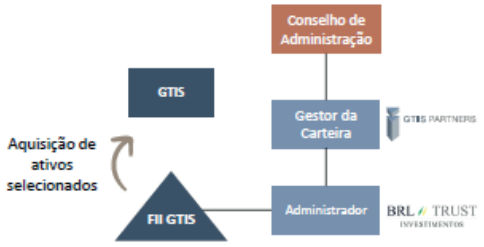
Aumento / Diminuição do Aluguel	Ocupação (1) 76.9%	Development & Lease Up of 5th Module at DCB 80.2%	87.0%	91.0%	95.0%	99.0%
0.0%	0.0%	4.3%	13.1%	18.3%	23.5%	28.7%
+10.0%	10.0%	14.7%	24.4%	30.2%	35.9%	41.6%
+20.0%	20.0%	25.2%	35.7%	42.0%	48.2%	54.5%
+30.0%	30.0%	35.6%	47.1%	53.8%	60.6%	67.3%
+40.0%	40.0%	46.0%	58.4%	65.7%	72.9%	80.2%
+50.0%	50.0%	56.5%	69.7%	77.5%	85.3%	93.1%

- Cenário Atual

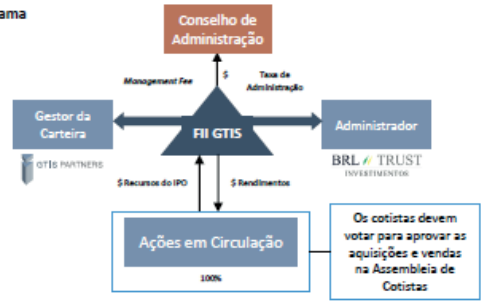
Notas: Análise baseada nas rendas anualizadas atuais. Considera o DCC e o ABL do 5º módulo do DCB (102.688,5 m²). As receitas apresentadas são com a participação do FII, excluem qualquer suporte de crédito do vendedor e são mostradas como as receitas brutas de dezembro de 2020 anualizadas, mas excluindo qualquer descontos de aluguel temporário ou aluguel gratuito. As informações não foram auditadas nem revisadas.
(1) Os níveis de ocupação incluem a parte não desenvolvida de 12.204 m² do DCB.

Estrutura Prevista

Organograma

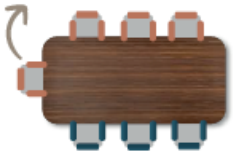


Fluxograma



Conselho de Supervisão

O presidente será um membro independente do conselho



3 Membros do Conselho da GTIS

4 Membros Independentes do Conselho

Todos os membros

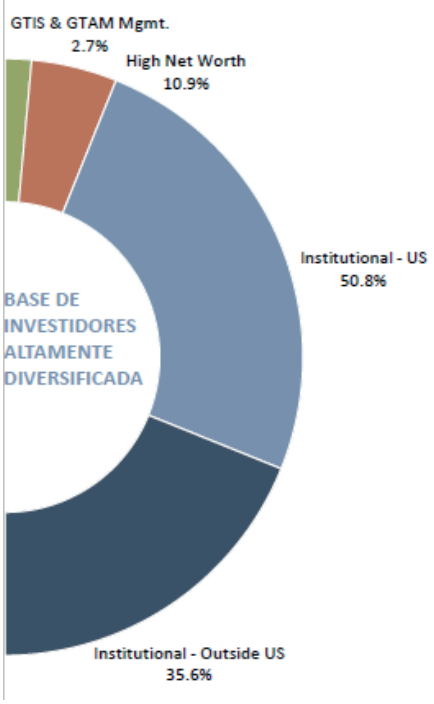
Aprovação do plano de negócios

Decisões estratégicas em relação à venda e aquisição de novos ativos

Membros Independentes

Análise e aprovação de transações com partes relacionadas para garantir a neutralidade e diligência em novas aquisições

Administrador fiduciário experiente e prudente do capital institucional no Brasil



- A base de investidores da GTIS inclui alguns dos mais sofisticados investidores imobiliários institucionais e de alto patrimônio líquido em todo o mundo
- Os maiores sócios limitados investiram na empresa desde o início através de estratégias de fundos e veículos de co-investimento
- A gerência sênior tem investido em cada veículo desde o início para alinhar firmemente os interesses com os investidores

160 ANOS

DE EXPERIÊNCIA COLETIVA ENTRE OS MEMBROS

EQUIPE LOCAL VERTICALMENTE INTEGRADA EM SÃO PAULO, COM EXPERTISE IN-HOUSE DE DESENVOLVIMENTO, PROJETO E CONSTRUÇÃO E JURÍDICO IN-HOUSE





Tom Shapiro
Presidente e CIO
Educação: Penn
Previous Experiences: Tishman Speyer



Joshua Pristaw
Co-Head da GTIS Brasil
Educação: Dartmouth
Previous Experiences: Coventry, Lehman Brothers



João Teixeira
Co-Head da GTIS Brasil
Educação: USP
Previous Experiences: Brascan, Birmann



Tom Feldstein
COO e Conselho Geral
Educação: Stanford University
Experiência Prévia: Tishman Speyer



Robert McCall
Head de Aquisições Brasil
Educação: Brasil
Previous Experiences: CBRE, Castell Record



Maristella Val Diniz
Desenvolvimento e Gestão de Ativos
Educação: UFMG
Previous Experiences: Lindencorp, Birmann



Alberto Pedrini
Design e Construção
Educação: Mackenzie
Experiência Prévia: Brasil, Birmann



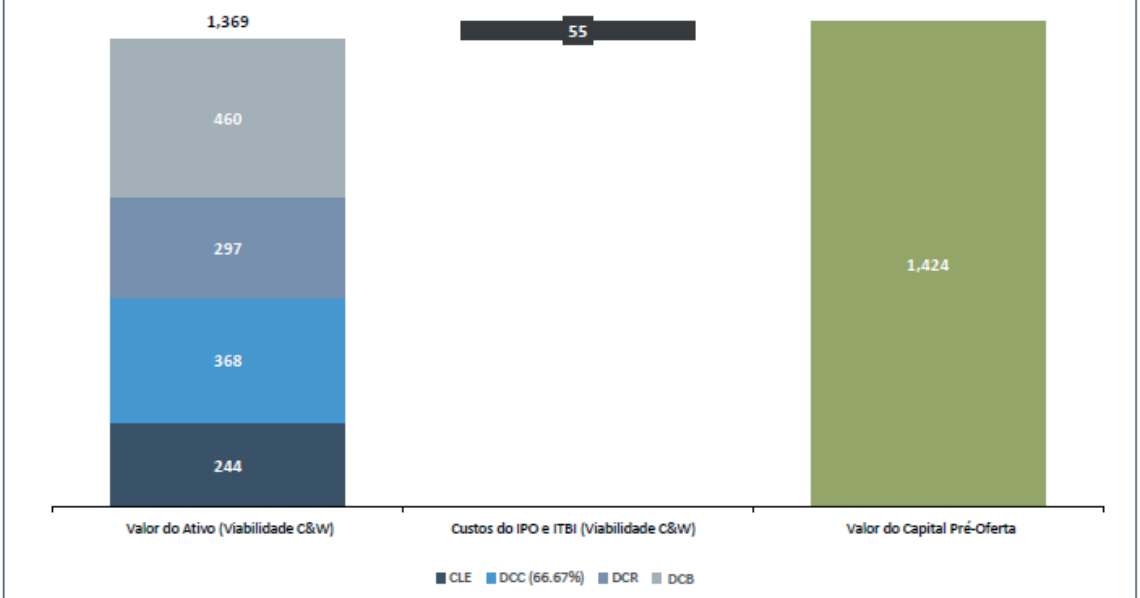
Stephen Tanenbaum
Head de Industrias/Logística
Educação: The George Washington University
Experiência Prévia: Tanenbaum Holdings, NN Weatherrows



Juliana Baldin
Departamento Jurídico
Educação: USP
Experiência Prévia: Machado Meyer, Tozzini Freire

Cushman & Wakefield Estimativas do Relatório de Avaliação

(Estimativas do Valor de Capital em R$mm em 2021)



Fonte: Cushman & Wakefield.

DCR – Distribution Center Rodoanel

- Adjacente ao Rodoanel, dá acesso às principais rodovias, como Raposo Tavares, Regis Bittencourt, Marginal Pinheiros e Rodovia Castelo Branco
- Opção de acesso direto a São Paulo sem pedágios



DB SCHENKER

Petz

tamigas



Classificação	Industrial A+
Localização	Embu das Artes, São Paulo
ABL Total (m^2)	77,587
Prazo Médio de Locação *(anos)*	2.8
Ocupação	86%



Acesso Premium



Vigilância e Segurança 24 horas / dia



Infraestrutura e Suporte de Comodidades no Local



Amplo espaço para estacionamento e manobra

CLE – Centro Logístico Embu

- Proximidade do Rodoanel, adjacente ao Regis Bittencourt, **ligando São Paulo a cidades do Sul**, como Curitiba
- O **design moderno** e a **proximidade com a cidade** atraem os principais competidores de e-commerce

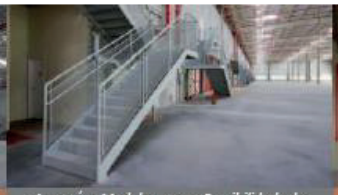


infra commerce · Libbs · ARMSTRONG · TAG · Fagron · favo



Classificação	Industrial A+
Localização	Embu das Artes, São Paulo
ABL Total (m^2)	66,521
Prazo Médio de Locação (anos)	2.1
Ocupação	91%


12 metros de Altura

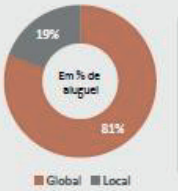

Armazéns Modulares com Possibilidade de Interligação


Área de Cais com Plataformas de Nivelamento

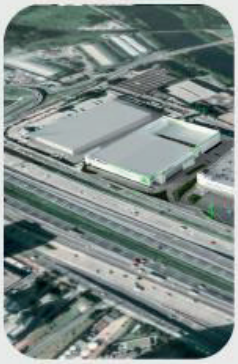

Restaurante

DCB

- Localizado no **cruzamento da Rodovia Castelo Branco com o Rodoanel**
- **Contratos feitos sob medida** com Decathlon e Leroy Merlin



TOTAL express · LEROY MERLIN · DECATHLON



Classificação	Industrial A
Localização	Rodoanel, São Paulo
ABL Total (m^2)	90,484 (1)
Prazo Médio de Locação (anos)	8.8
Ocupação	100%


Total Express


Leroy Merlin


Decathlon

(1) Não considera 5º módulo, ainda em planejamento.

DCC – Distribution Center Cajamar

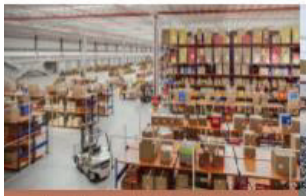
- Localizada na Região Metropolitana de São Paulo, **a 29 quilômetros da capital**, em uma malha rodoviária de fácil acesso a aeroportos e portos marítimos
- Armazéns modulares locáveis com a infraestrutura necessária para **otimizar o armazenamento e distribuição**



mercado libre



Classificação	Industrial A+
Localização	Cajamar, São Paulo
ABL Total (m^2)	102,650[1]
Prazo Médio de Locação (anos)	n.a.
Ocupação	49%


Instalações de Última Geração


Área de Ginástica ao Ar Livre


Amplo Espaço para Manobra


Área de Restaurantes e Cafés

DCC – Projeto Rooftop Solar

- Projeto Solar em construção com capacidade instalada de **3.24 MWp**
- Em discussões com um distribuidor de energia multinacional para alugar os painéis solares do telhado. O contrato de arrendamento de painéis solares está previsto para ser por até 25 anos com receitas ajustadas anualmente pela inflação
- Custos de energia com previsão de migração para o mercado livre
- Expansão potencial de até **10 MWp**

Principais Figuras do Projeto Solar

Localização	Cajamar - SP
Capacidade Instalada (MWp)	3.24
Capacidade de Corrente Alternada (MWac)	2.5
Modelo de Painel Solar | #	JKM395M-72H-V | 8,207
Fator de Carga ano 01 - P50	16%
Geração de Energia (MWh / ano)	4,546.80






Projeto de Painel Solar

Considerações Sobre a Estrutura Tributária

Impacto Fiscal para Diferentes Tipos de Investidores

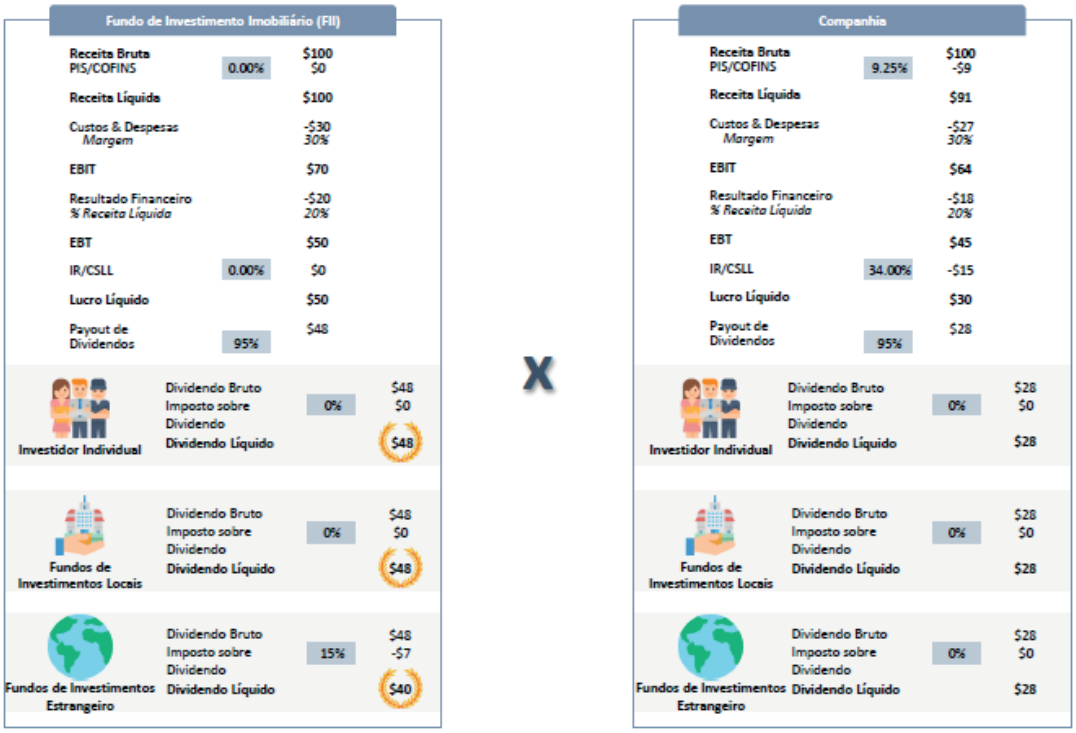
		Fundo Imobiliário	Companhia[3]
Dentro do veículo de investimento (FII ou Companhia)	PIS/COFINS	0,0%	9.25% sobre a Receita
	IR/CSLL	0,0%	34% sobre o Lucro Líquido[7]
	Ativos financeiros vinculados a imóveis(CRI, LCI and FII)	0,0%	IRPJ/CSLL 34% sobre o Lucro Líquido [7] PIS/COFINS até 9.25% sobre Receitas Financeiras
Rendimento/ Dividendos Pagos ao Investidor	Investidor Individual[1] (Residente brasileiro ou não)	0,0%	0,0%
	Fundos de Investimento [6] Locais	0,0%	0,0%
	Investidor Estrangeiro	15,0%[2]	0,0%
Ganho de Capital Quando o Investidor Vende uma Ação	Investidor Individual Brasileiro	20,0%[4]	15,0% [4]
	Fundos de Investimentos[6] Locais	0,0%	0,0%
	Investidor Estrangeiro[5]	15,0%	0,0% [5]

Notas: (1) Desde que o fundo tenha mais de 50 Cotistas e os Cotistas detenham menos de 10% do Fundo; (2) Para investidores estrangeiros não residentes em jurisdições de tributação zero ou baixa; (3) Tributação geral de uma Companhia sujeita ao regime de lucro real (lucro real); (4) Imposto sobre ganhos de capital. Este não é um imposto sujeito a retenção na fonte. Desde que o investimento seja realizado em bolsa (B3); (5) Desde que o investimento seja realizado de acordo com as regras da Instrução BACEN nº. 4.373 / 2014 e por meio da bolsa de valores (B3). Caso contrário, pode ser aplicada uma tributação progressiva sobre ganhos de capital de 15% a 22,5%. (6) Regra geral - determinados investimentos realizados por determinados tipos de fundos podem estar sujeitos a tributação. Refere-se apenas à tributação no nível do fundo. Os investidores do fundo podem ser tributados quando do pagamento dos rendimentos ou da alienação de suas cotas. (7) A taxa efetiva de imposto para Companhias brasileiras pode variar, e os valores normalmente ficam abaixo do limite de 34%.

O que foi dito acima tem o objetivo de servir como uma visão geral inicial da tributação potencial. Os investidores devem consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica a que estarão sujeitos.

Simulações de estrutura tributária: FII x Companhia

Premissa: Considera a mesma Estrutura de Capital do FII e da Companhia. Os dividendos apresentados são os dividendos totais.



Nota: Os cenários considerados são hipotéticos.

Simulações de Estrutura Tributária: Investindo por um Ano

Premissa: Considera a mesma Estrutura de Capital para o FII e a Companhia. Cada investidor comprou uma cota / ação e ficou com ela por um ano, com valorização de 20%. O retorno total é baseado em Dividendo + Ganhos de Capital por cota / ação.

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)				Companhia			
cotas Totais			100	Total de ações			100
Receita Bruta			$100	Receita Bruto			$100
PIS/COFINS		0.00%	$0	PIS/COFINS		9.25%	-$9
Receita Líquida			$100	Receita Líquida			$91
Custos & Despesas			-$30	Custos & Despesas			-$27
Margem			*30%*	*Margem*			*30%*
EBIT			$70	EBIT			$64
Resultado Financeiro			-$20	Resultado Financeiro			-$18
% Receita Líquida			*20%*	*% Receita Líquida*			*20%*
EBT			$50	EBT			$45
IR/CSLL		0.00%	$0	IR/CSLL		34.00%	-$15
Lucro Líquida			$50	Receita Líquida			$30
Payout			$48	Payout			$28
Dividendos		95%		Dividendos		95%	
Investidor Individual	Dividendo Bruto		$48	Investidor Individual	Dividendo Bruto		$28
	Imposto sobre Dividendos	0%	$0		Imposto sobre Dividendos	0%	$0
	Dividendos Líquido		$48		Dividendos Líquido		$28
	Dividendos Líquido por cota		$0.48		Dividendos Líquido por ação		$0.28
Fundo de Investimento Local	Dividendo Bruto		$48	Fundo de Investimento Local	Dividendo Bruto		$28
	Imposto sobre Dividendos	0%	$0		Imposto sobre Dividendos	0%	$0
	Dividendos Líquido		$48		Dividendos Líquido		$28
	Dividendos Líquido por cota		$0.48		Dividendos Líquido por ação		$0.28
Fundos de Investimentos Estrangeiro	Dividendo Bruto		$48	Fundos de Investimentos Estrangeiro	Dividendo Bruto		$28
	Imposto sobre Dividendos	15%	-$7		Imposto sobre Dividendos	0%	$0
	Dividendos Líquido		$40		Dividendos Líquido		$28
	Dividendos Líquido por cota		$0.40		Dividendos Líquido por ação		$0.28

X

Nota: Scenarios considered are hypothetical.

Simulações de Estrutura Tributária: Investindo por um Ano (Cont'd)

Premissa: Considera a mesma Estrutura de Capital para o FII e a Companhia. Cada investidor comprou uma cota / ação e ficou com ela por um ano, com valorização de 20%. O retorno total é baseado em Dividendo + Ganhos de Capital por cota / ação.

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)				Companhia			
cotas Totais			100	Ações Totais			100
Ganhos de Capital		20%		Ganhos de Capital		20%	
FII cota BoP			$100	Preço por Ação BoP			$100
FII cota EoP			$120	Preço por Ação EoP			$120
Número de cotas			1	Número de Ações			1
Investidor Individual	Ganho Bruto de Capital		$20	Investidor Individual	Ganho Bruto de Capital		$20
	Imposto sobre Ganhos de Capital	20%	-$4		Imposto sobre Ganho de Capital	15%	-$3
	Ganho Líquido de Capital		$16		Ganho Líquido de Capital		$17
Fundos de Investimento Local	Ganho Bruto de Capital		$20	Fundos de Investimento Local	Ganho Bruto de Capital		$20
	Imposto sobre Ganho de Capital	0%	$0		Imposto sobre Ganho de Capital	0%	$0
	Ganho Líquido de Capital		$20		Ganho Líquido de Capital		$20
Fundos de Investimento Estrangeiro	Ganho Bruto de Capital		$20	Fundos de Investimento Estrangeiro	Ganho Bruto de Capital		$20
	Imposto sobre Ganho de Capital	15%	-$3		Imposto sobre Ganho de Capital	0%	$0
	Ganho Líquido de Capital		$17		Ganho Líquido de Capital		$20

X

Retorno Aotal Após Impostos		Retorno Aotal Após Impostos	
Investidor Individual	16,5%	Investidor Individual	17,3%
Fundos de Investimento Local	20,5%	Fundos de Investimento Local	20,3%
Fundo de Investimento Estrangeiro	17,4%	Fundo de Investimento Estrangeiro	20,3%

Nota: Os cenários considerados são hipotéticos.

ANEXO VII – LAUDOS DE AVALIAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: GTIS PARTNERS

FINALIDADE: Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII

PROPRIEDADE: DCC, galpão situado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Vila Granipavi, Cajamar - SP.

DATA: 26 de fevereiro de 2021

VIA DIGITAL

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GTIS Partners
At.: Sr. Robert McCall
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 – 17˚ andar
São Paulo - SP

Ref.: Relatório de Avaliação do DCC (Distribution Center Cajamar), condomínio de galpões situado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775 , Vila Granipavi, Cajamar - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 72 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante . A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

VIA DIGITAL

GTIS Partners
At.: Sr.(-) Robert McCall
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 – 17˚ andar
São Paulo - SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	**R$ 544.011.000,00** (Quinhentos e Quarenta e Quatro Milhões, Onze Mil Reais)	**R$/m² 3.533,00**
Valor do Galpão	R$ **527.116.000,00** (Quinhentos e Vinte e Sete Milhões, Cento e Dezesseis Mil Reais)	**R$/m² 3.423,00**
Valor do Painéis Solares	R$ **16.895.000,00** (Dezesseis Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)	

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Renata Marques
Renata Marques (11 de March de 2021 13:52 GMT-3)

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (11 de March de 2021 13:18 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Assinado de forma digital por WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Dados: 2021.03.11 15:28:34 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (11 de March de 2021 22:12 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, condomínio de galpões, multiusuário
Endereço:	Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP, 07790-190
Data da avaliação:	26 de fevereiro de 2021
Data da inspeção:	25 de março de 2020
Objetivo:	O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para **fins de Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII**
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900789

VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
	Topografia da área útil:	Regular - declive de 5% a 10%
	Formato:	Regular
	Área:	354.460,00 m² (conforme quadro de áreas)
	Área de APP:	152.839,82 m² (conforme quadro de áreas)
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
DCC:	Área Construída Total:	146.588,13 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo (A)
	Idade Aparente:	0 anos
	Vida Remanescente:	Entre 60 e 80 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através da Rodovia Anhanguera
Vizinhança:	Industrial
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Público e privado
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	2° Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí-SP sob a matrícula nº 161.312.
Outros:	Projeto aprovado junto à prefeitura, projetos ambientais, seguros e contratos de trabalho.

ZONEAMENTO	
Zona:	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial
Uso:	Industrial e residencial
Taxa de Ocupação:	0,70
Coeficiente de aproveitamento máximo:	1,00 vez a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Vila Granipavi, Cajamar/SP. Seu perfil ocupacional é composto por galpões. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma predominância de empreendimentos voltados a indústria e logística.

A pesquisa indicou grande oferta de terrenos à venda e pequena oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta média atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 6 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 250,00 e R$ 1.000,00/m², com áreas variando entre 25.000,00 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

VIA DIGITAL

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 14,63/m² até R$ 25,00/m² com áreas variando entre 1.447,00 m² e 15.324,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Cajamar é um município que nos últimos anos vem crescendo no setor logístico, com boas entregas e apresenta baixa vacância; ▪ Possui uma boa localização do ponto de vista do investidor, muito próximo da cidade de São Paulo; e ▪ O município possui bom acesso por duas rodovias.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ O município de Cajamar não possui uma economia aquecida em outros setores.

CONCLUSÃO DE VALORES

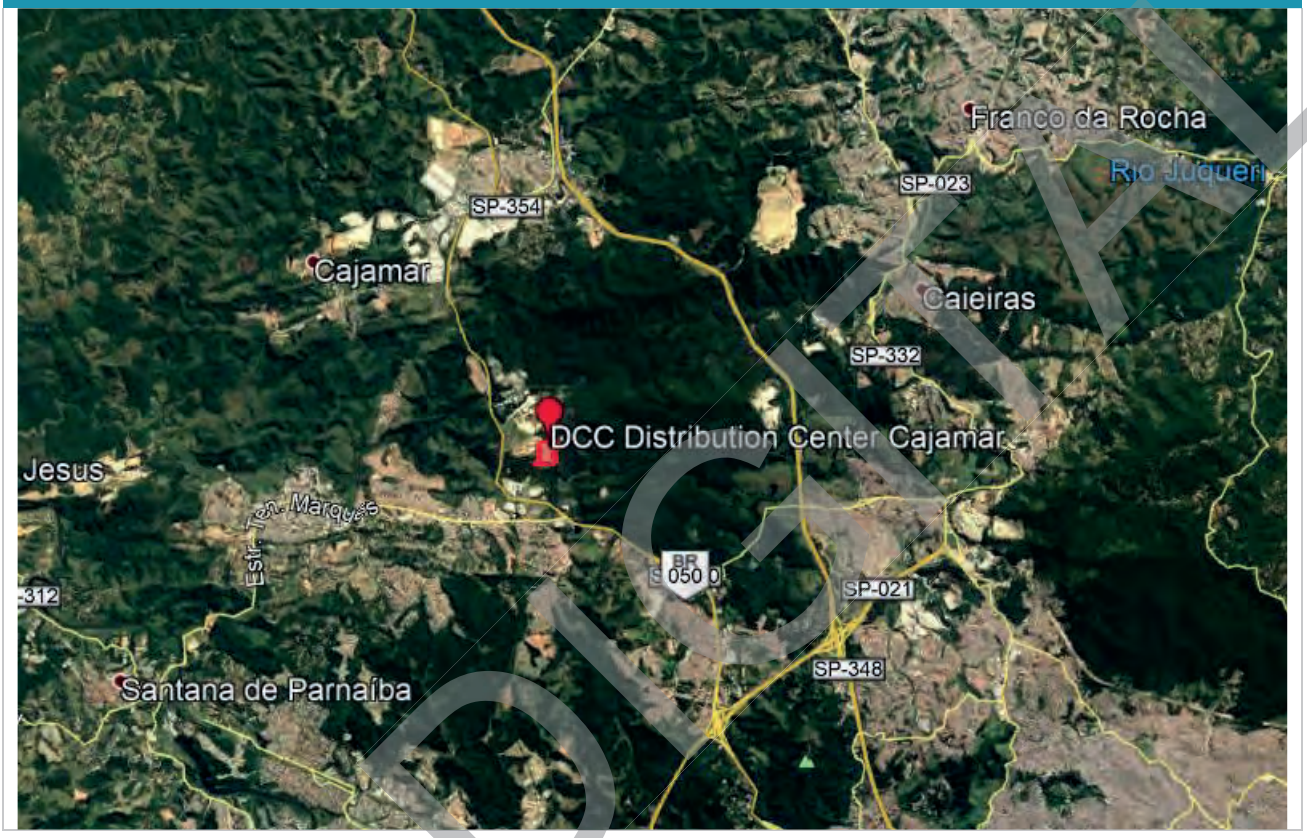
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	**R$ 544.011.000,00** (Quinhentos e Quarenta e Quatro Milhões, Onze Mil Reais)	**R$/m² 3.533,00**
Valor do Galpão	R$ **527.116.000,00** (Quinhentos e Vinte e Sete Milhões, Cento e Dezesseis Mil Reais)	**R$/m² 3.423,00**
Valor dos Painéis Solares	R$ **16.895.000,00** (Dezesseis Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)	

RM DM WG RAC

VIA DIGITAL

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

ACESSO AO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO AO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISÃO GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISÃO GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISÃO GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISÃO GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

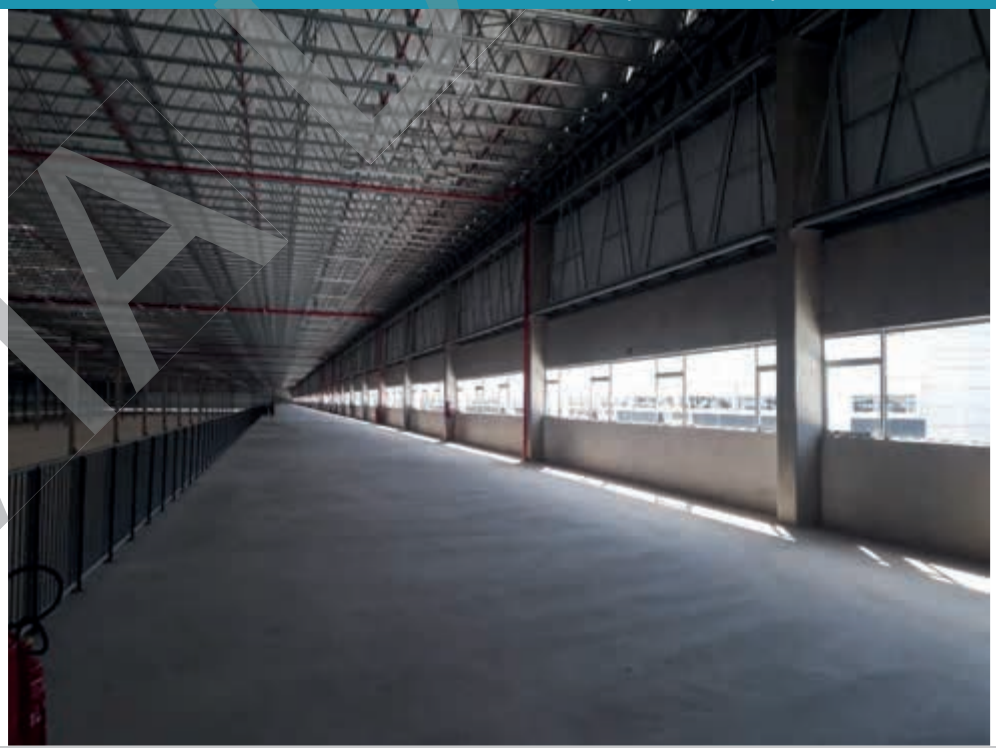
VIA DIGITAL

VISTA GERAL DO IMÓVEL – ÁREA INTERNA DOS GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

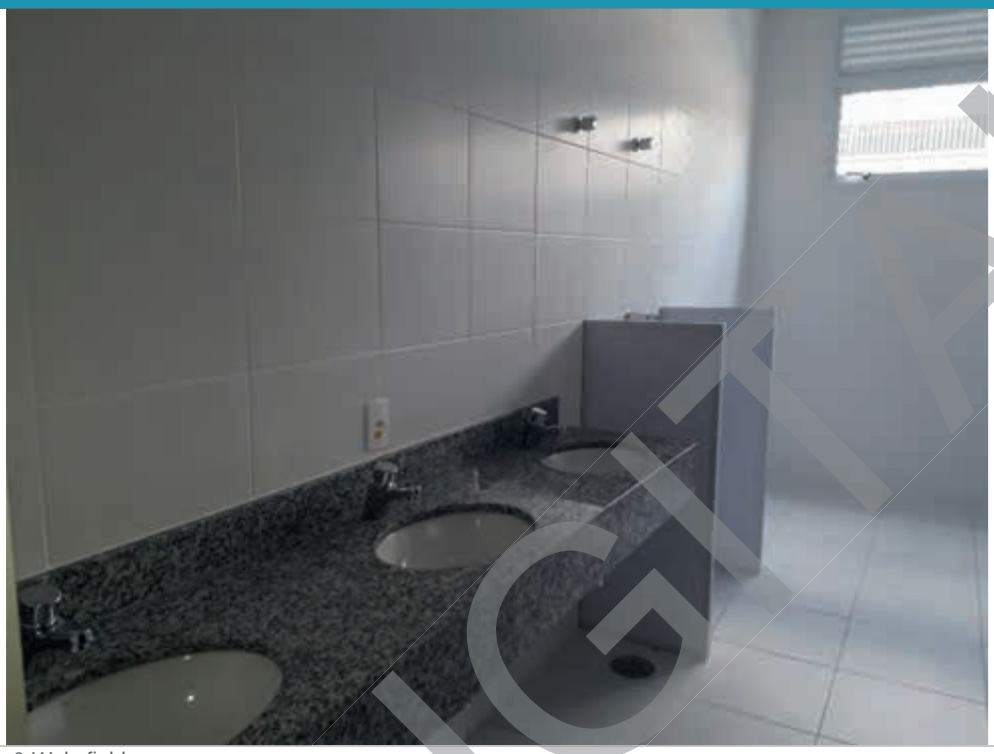
VISTA GERAL DO IMÓVEL – ÁREA INTERNA DOS GALPÕES (MEZANINO)



Fonte: Cushman & Wakefield

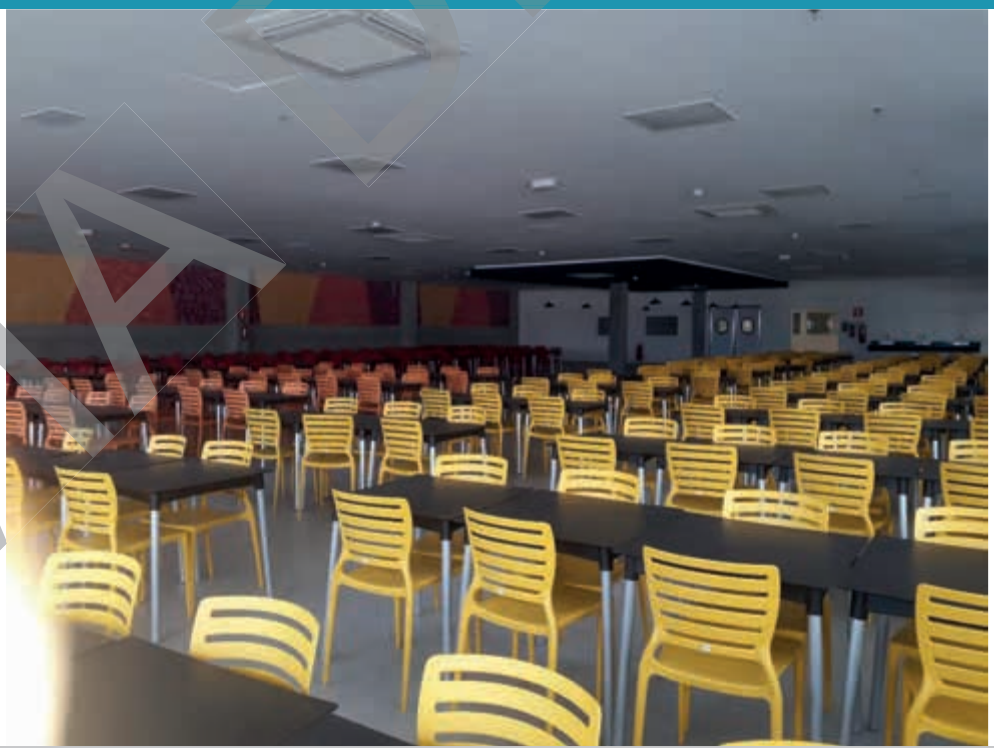
VIA ORIGINAL

VISTA GERAL DO IMÓVEL – BANHEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISTA GERAL DO IMÓVEL – ÁREA DE LAZER



Fonte: Cushman & Wakefield

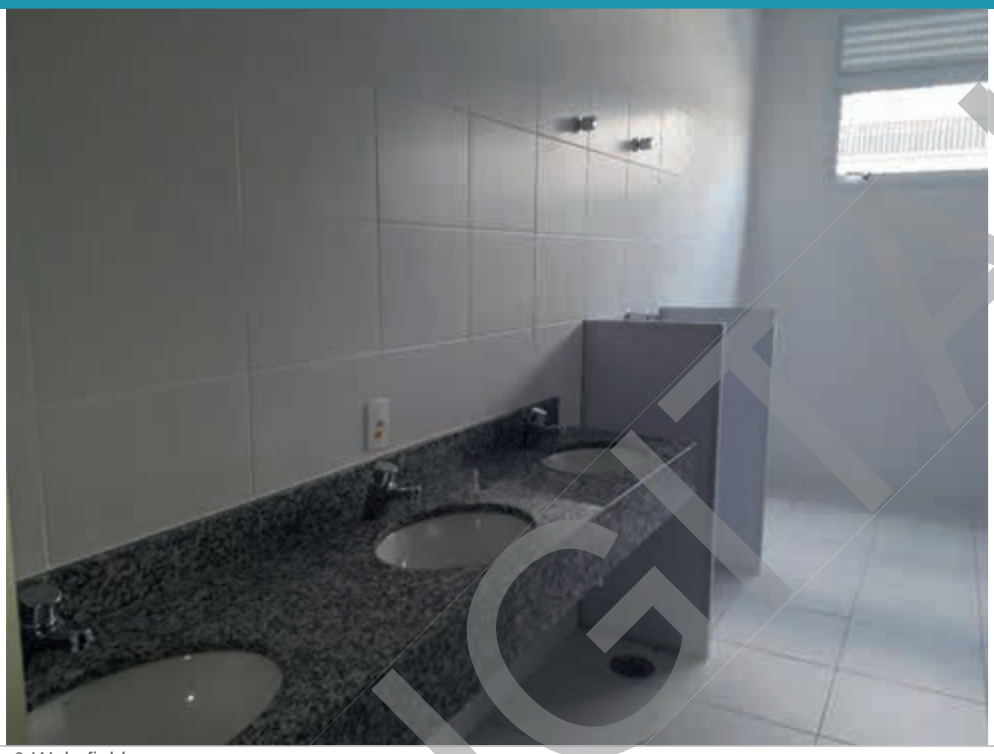
VISTA GERAL DO IMÓVEL – ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

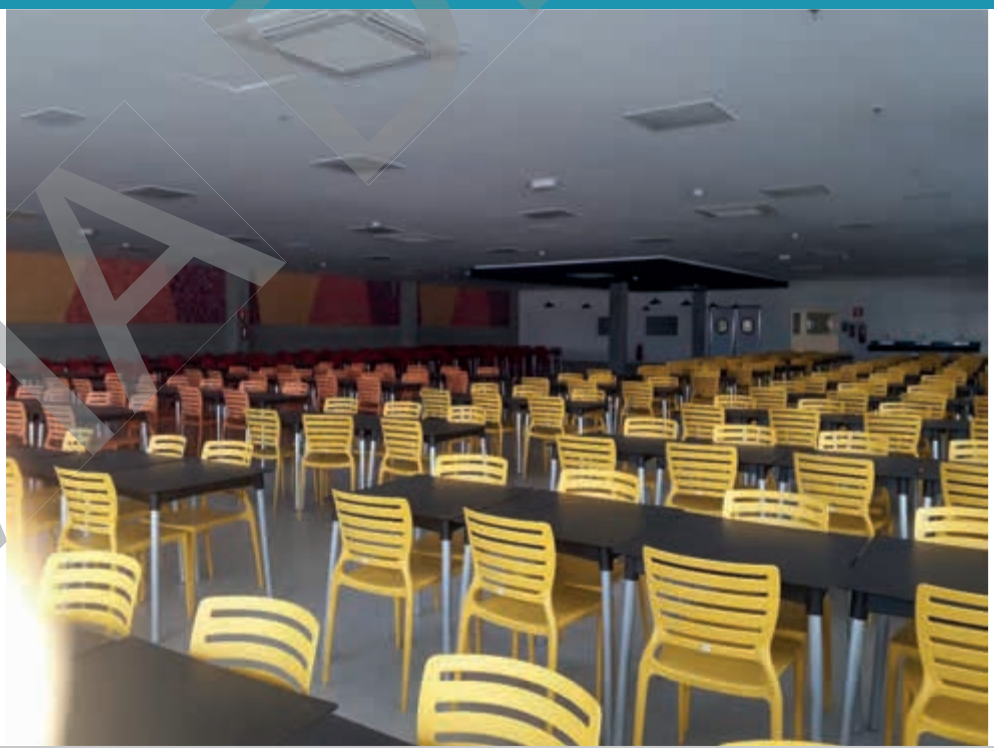
VIA DIGITAL

VISTA GERAL DO IMÓVEL – BANHEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL – REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XIV
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 3
ASPECTOS GERAIS 4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 4
CONCLUSÃO 4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 5
CENÁRIO ECONÔMICO 5
FONTE: CUSHMAN AND WAKEFIELD E LCA (05/03/2020) 8
MERCADO DE GALPÕES DE CAJAMAR 9
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO 11
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO 13
PREÇOS PRATICADOS 14
CONCLUSÃO 14
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 15
OFERTA E DEMANDA 15
PREÇOS PRATICADOS 15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 16
DESCRIÇÃO DO TERRENO 16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 18

VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS 19
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 20
ZONEAMENTO 21
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 22
AVALIAÇÃO 23
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 23
METODOLOGIA 23
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 34
MÉTODO EVOLUTIVO 41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 52
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 53
TAXA DE DESCONTO 53
RESUMO DE VALORES 61
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 63
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 69
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 72
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... A

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio de galpões denominado DCC (Distribution Center Cajamar), localizado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31.775, Vila Granipavi, Cajamar/SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante **GTIS Partners**.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 25 de março de 2020.

VIA DIGITAL

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	161.312
Cartório:	2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE JUNDIAÍ-SP
Data da Matrícula:	18/03/2020
Endereço do imóvel:	RODOVIA ANHANGUERA KM 34
Proprietário:	CLERC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
Área de Terreno (m²):	354.460,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	24412.53.53.0001.00.000
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Cajamar
Ano Base do Documento em Referencia:	2020
Proprietário:	CLERC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
Endereço do Imóvel:	RODOVIA ANHANGUERA KM 31 SENTIDO NORTE, 800
Área Construída (m²):	146.588,13
Área de Terreno (m²):	354.460,00
Valor do Imposto a Pagar (R$):	817.927,20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto aprovado junto a prefeitura, projetos ambientais, seguros e contratos de trabalho.

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

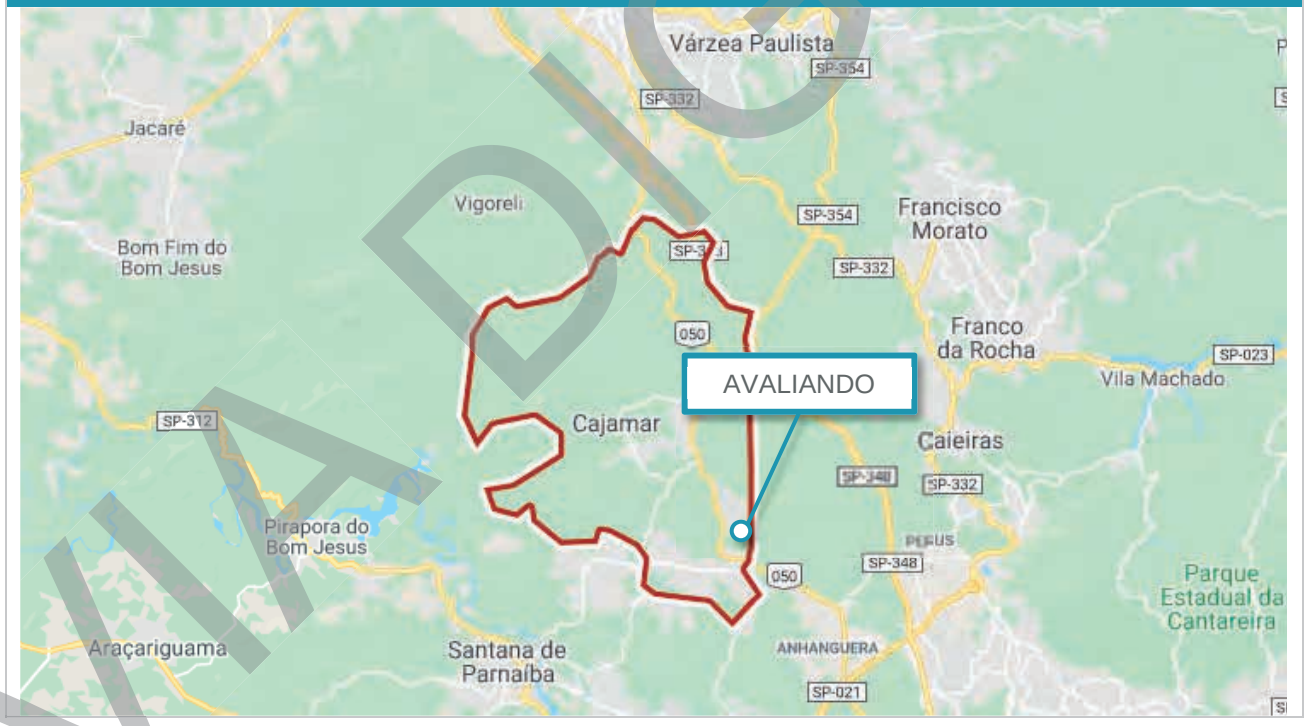
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se DCC - Distribution Center Cajamar, galpão situado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Vila Granipavi, Cajamar - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 8 km da rodovia dos Bandeirantes;
- 9 km do Rodoanel Mario Covas;
- 37 km do centro de São Paulo;
- 47 km do aeroporto de Congonhas;
- 54 km do aeroporto internacional de Cumbica - Guarulhos;
- 65 km do aeroporto de Viracopos - Campinas; e
- 130 km do porto de Santos.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

MODELO DIGITAL

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na Região Metropolitana de São Paulo, no bairro Vila Granipavi, localizado na porção sudeste da cidade de Cajamar. A região é cercada pelos municípios Caieiras, Franco da Rocha, Jundiaí, Pirapora do Bom Jesus, Santana de Parnaíba e São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População**: A população de Cajamar de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 64.114 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 77.934 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura rodoviária e a fácil de acesso a outras regiões, incluso a capital. Além disso, o setor imobiliário logístico está ativamente dinâmico na região;
- **Fraquezas**: O município não possui grande desenvolvimento em outros setores econômicos.

Ocupação circunvizinha

A área circundante é de terrenos não desenvolvidos, galpões logísticos e industriais.

Nível regional

O município de Cajamar faz parte da Região Metropolitana São Paulo do Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anhanguera SP-330/SP-050 e dos Bandeirantes SP-348.

Nível municipal

O bairro Vila Granipavi está localizado na porção sudeste do município. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Anhanguera SP-330/BR-050.

Nível local

O acesso direto ao imóvel é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

Seu estado de conservação é bom e não possui inclinação relevante em relação ao acesso de caminhões e carretas.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Jundiaí, Comandante Rolim Adolfo Amaro, que opera voos regulares nacionais.

A ferrovia mais próxima que pode ser utilizada para conectar a região com a cidade de São Paulo é da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), e as estações de Perus e Caieiras, da Linha 7 – Rubi, distam aproximadamente 10 km cada uma do avaliando.

Conclusão

O avaliando encontra-se em uma localização muito boa, do ponto de vista logístico, pois possui fácil acesso a outros municípios, inclusive à São Paulo, grande polo de negócios e de consumo. Assim, o mercado de galpões encontra grandes condições para se estabelecer, como vem acontecendo nos últimos anos.

VIA DIGITAL

Análise Mercadológica

Cenário Econômico

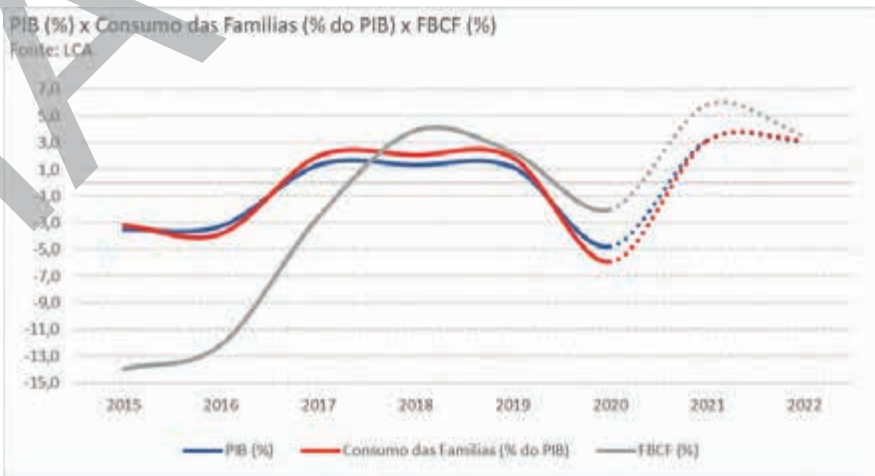
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo corona vírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comercio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.

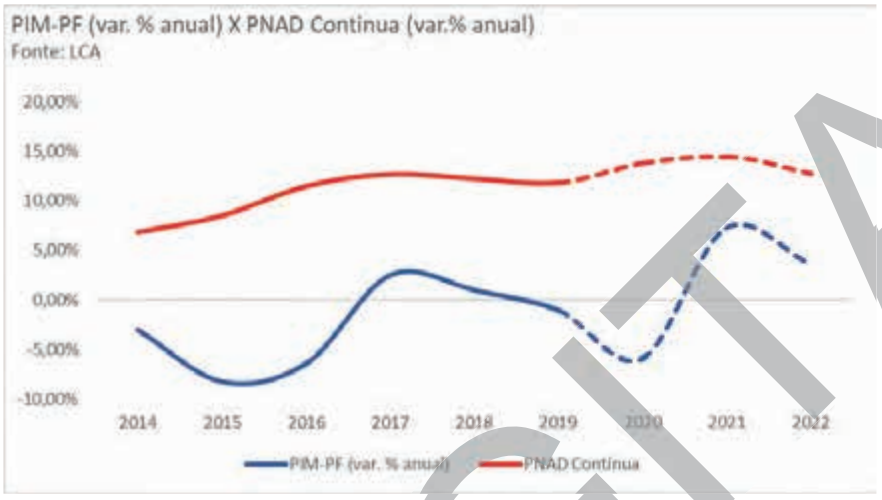
Produto Interno Bruto

O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo corona vírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.



VIA DIGITAL

A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em 2020.



Taxa básica de juros e inflação

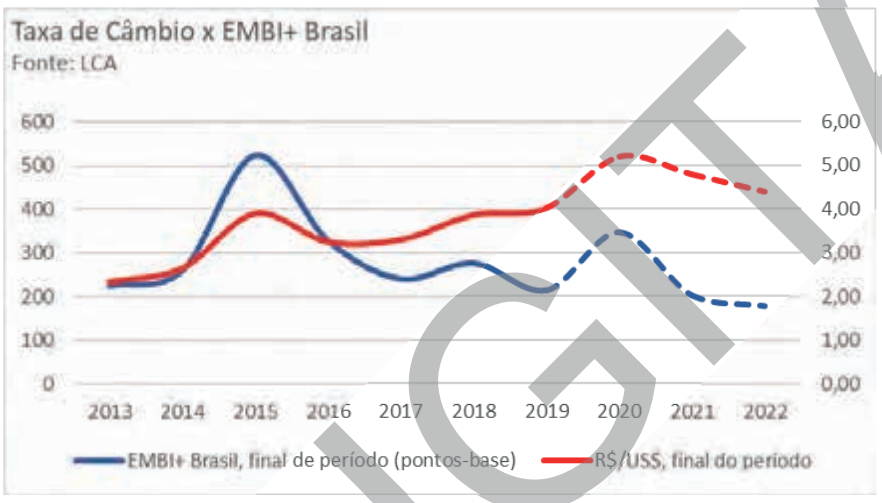
Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b) dês do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA, projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



VIA DIGITAL

Câmbio e risco-país

Diante da forte deterioração econômica global, o Brasil vem registrando recorde na fuga de capital para economias mais sólidas, entre janeiro e agosto o Banco Central registou saída liquida de US$15,2 bilhões, nível recorde desde 1982. Como consequência desta busca por investimentos com menos risco, o real se desvalorizou frente ao dólar, as projeções para o final de 2020 são de uma cotação de R$5,20. Esta desvalorização vem acompanhada do aumento do risco-pais (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.



VIA DIGITAL

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1.1	-4,82	3,20	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,80	14,46	12,76
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	0,06	3,06	2,82
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-5,93	7,20	3,55
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	2,54	3,21	3,07
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	18,67	4,22	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	25,27	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,51	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	7,74	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	2,50	4,25
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (05/03/2020)

VIA DIGITAL

Mercado de galpões de Cajamar

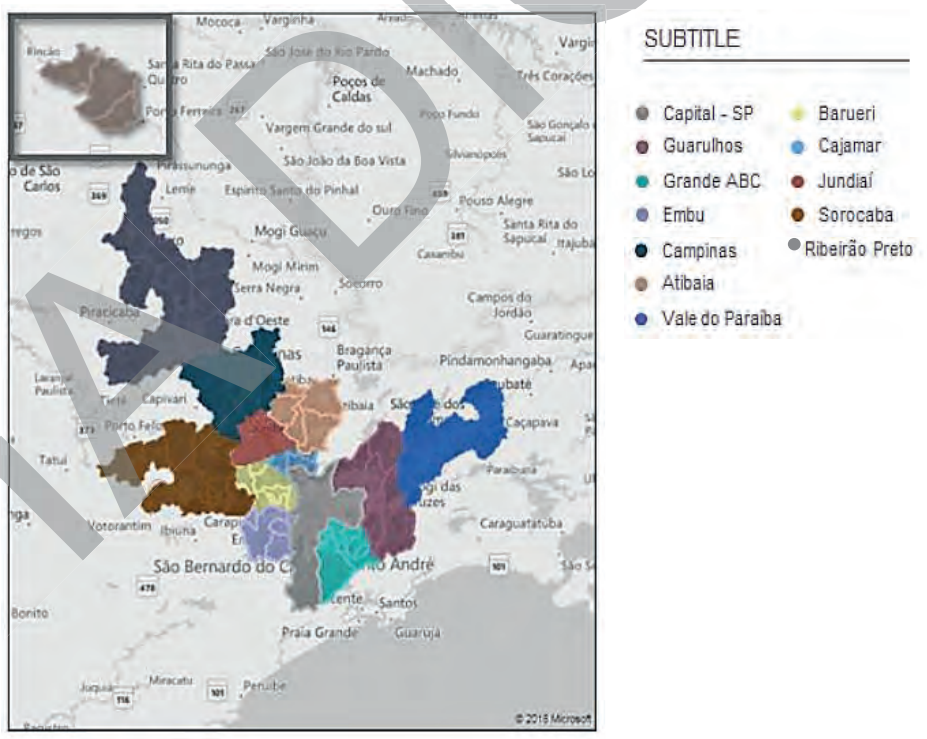
Panorama Geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e Vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

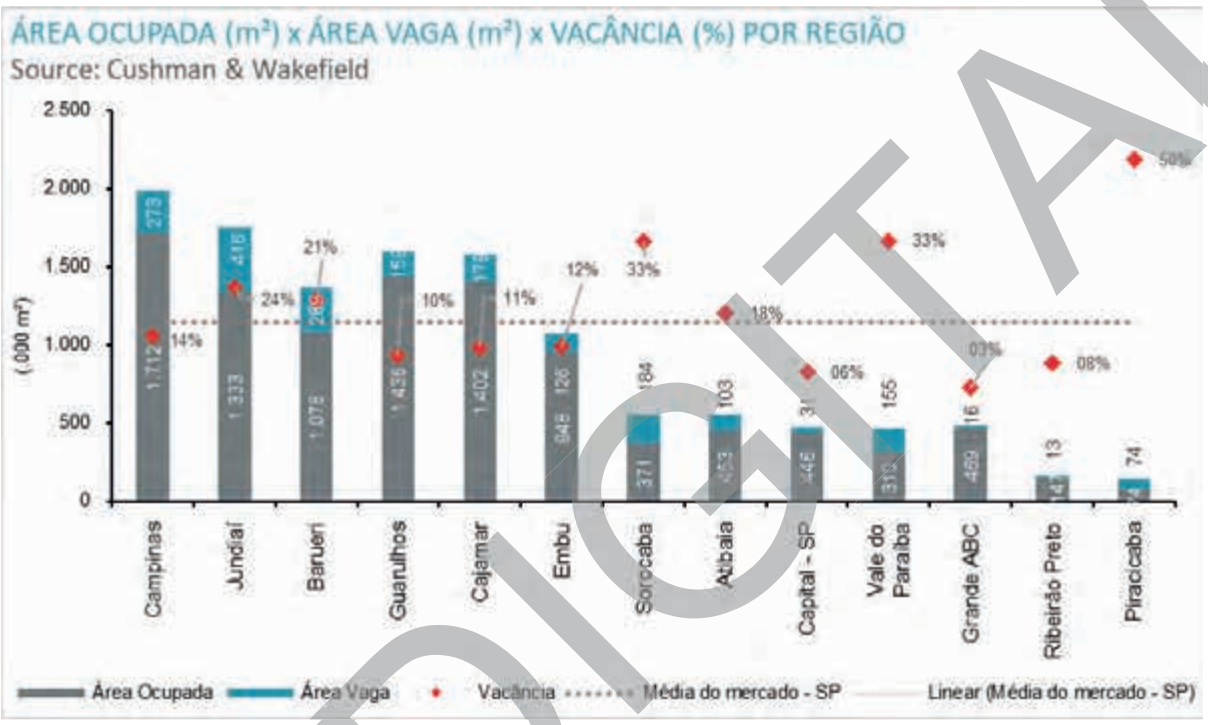
MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES:



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

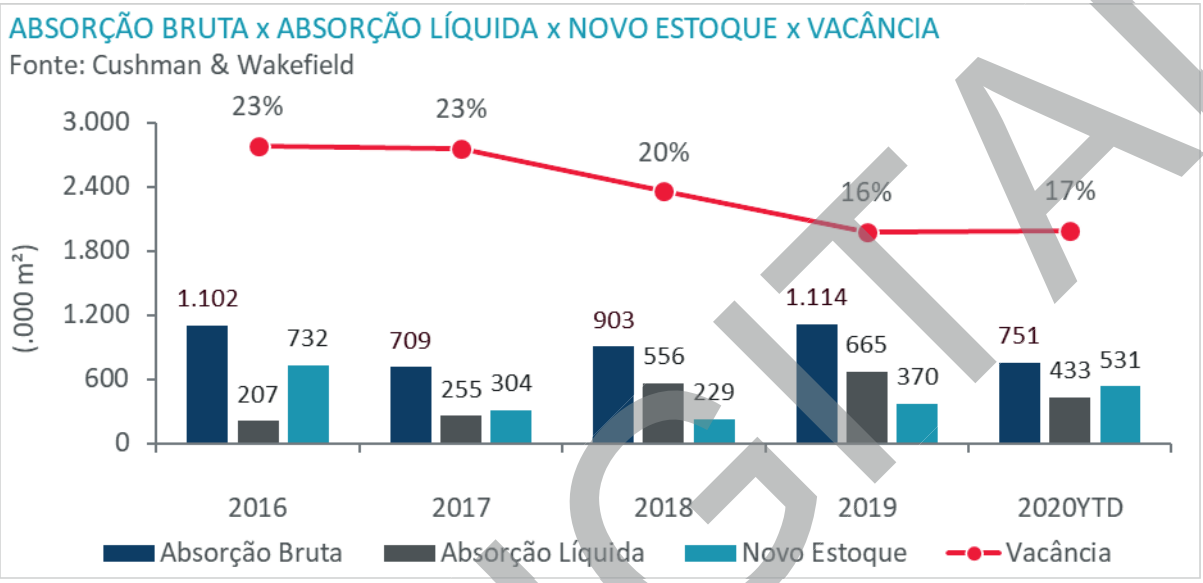


No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m² construídos de condomínios logísticos. Cajamar possui o quarto maior estoque (1.580.676 m² - o que equivale a 13,0% do estado). A região conta com alta concentração de indústrias, influenciado pelo Rodoanel e pelo alto padrão construtivo dos empreendimentos, com exímia eficiência logística. Atualmente a região possui uma taxa de vacância de 11,3%, abaixo da média do mercado.

VIA DIGITAL

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m², abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "flight to quality", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

VIA DIGITAL

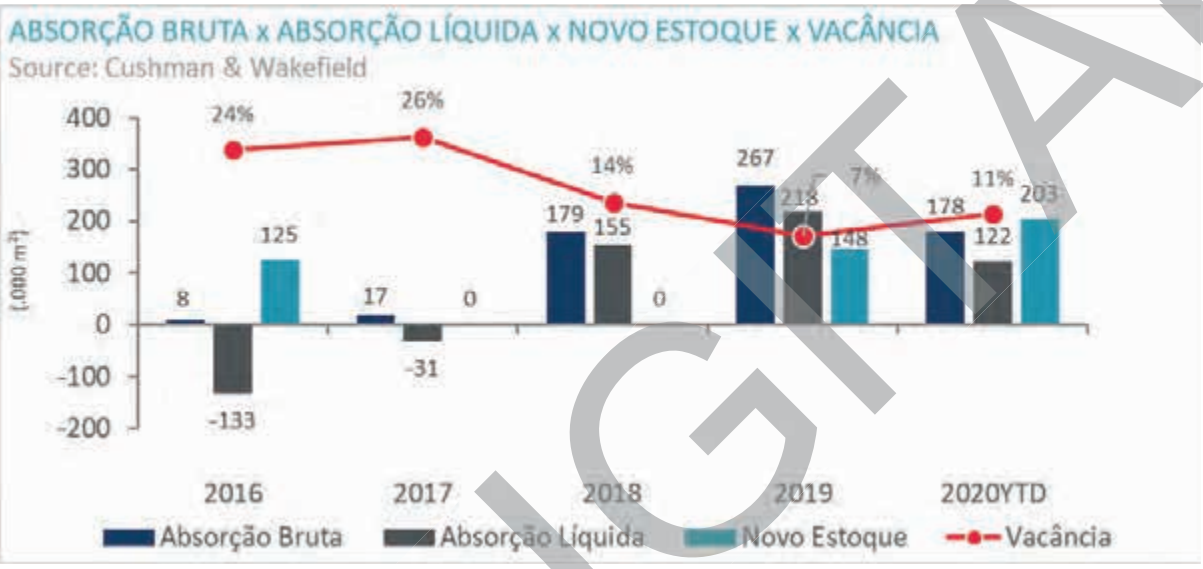
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos mais bem estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m².

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

VIA DIGITAL

Análise do mercado logístico na região

O mercado de Cajamar é formado pelos municípios de Caieiras, Franco da Rocha, Francisco Morato e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 508.604 habitantes (1,1% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.



Cajamar apresentou um grande volume de saídas em 2016, somado a uma entrega de novo estoque relevante, que ocasionaram um forte aumento na taxa de vacância, subindo de 3% em 2015 para 24% em 2016. A taxa obteve queda somente em 2018 devido às fortes absorções. A tendência se manteve em 2019, com absorções tão expressivas que fizeram a vacância reduzir em 7 p.p, mesmo registrando um número expressivo de novos empreendimentos entregues.

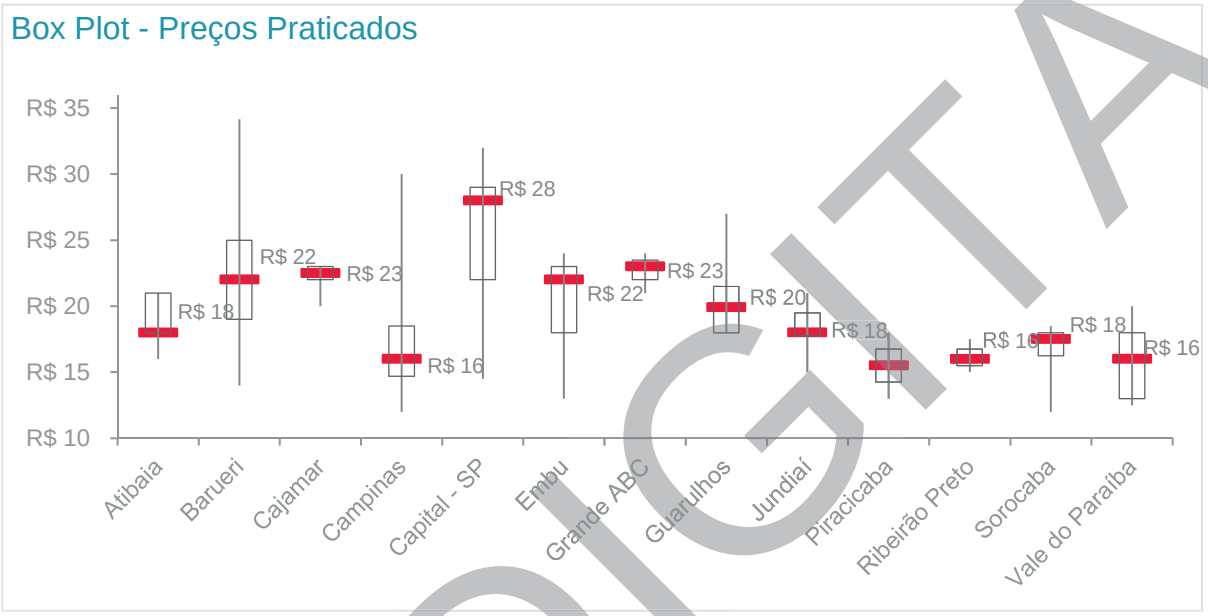
Como já era previsto, a região recebeu um volume muito grande de novo estoque até o terceiro trimestre de 2020, sendo o maior valor da série histórica analisada. Não só as entregas, como também a absorção líquida obteve até o momento um número expressivo, fazendo com que a taxa de vacância se mantenha abaixo da média do estado, demonstrando a forte atratividade da região.

VIA DIGITAL

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Box Plot - Preços Praticados



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Cajamar possui uma amplitude pequena nos preços praticados, com uma mediana de R$22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$18,47/m².

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

A região de Cajamar apresentou fortes absorções em 2018 e 2019, culminando na redução gradativa da taxa de vacância. De 2017 a 2019 essa taxa decaiu 19 p.p., porém após um número muito alto de estoques entregues até o terceiro trimestre de 2020 a vacância voltou a subir, mas continua abaixo da média devido as grandes absorções nesse período. Essas novas áreas devem ser ocupadas ao longo desse e do próximo ano se a região mantiver os níveis altos de absorção líquida registrados nos últimos períodos.

VIA DIGITAL

O mercado no entorno do imóvel

O município onde o avaliando se encontra, Cajamar, está em pleno desenvolvimento do mercado logístico, com algumas entregas recentes e algumas outras a serem entregues. A região onde mais recebeu investimentos neste setor econômico, no município, foi ao longo da Rodovia Anhanguera. Percebe-se que a localização do avaliando pode vir a ser um prolongamento deste desenvolvimento.

- **Economia**: a economia de Cajamar está em expansão, sendo o setor de serviços o que mais cresceu proporcionalmente no tempo, ao longo dos últimos anos.
- **Renda**: O salário médio mensal foi de 3,5 salários-mínimos, segundo dados da última pesquisa do IBGE. Já a proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 52,9%.

Oferta e demanda

Cajamar vêm entregando bons lançamentos imobiliários logísticos e alguns ainda estão em fase de construção. A taxa de vacância na região é baixa e alguns imóveis são lançados no mercado já alugados. O bom padrão dos novos imóveis vem se mantendo. Além disso, a curta distância com grandes centros de consumo favoreceu o dinamismo deste setor econômico na região. Foram encontrados bons terrenos à venda, com áreas adequadas ao desenvolvimento do mercado logístico.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 250,00 e R$ 1.000,00/m², com áreas variando entre 25.000,00 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 14,63/m² até R$ 25,00/m² com áreas variando entre 1.447,00 m² e 15.324,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O avaliando está inserido dentro de um mercado logístico crescente, dialogando diretamente com a sua vocação imobiliária. Assim como outros imóveis da região, o avaliando possui especificações e padrão construtivo que o posicionam favoravelmente frente as ofertas disponíveis. Tendo sido lançado no mês de março de 2020, o condomínio possui atualmente 0% de ocupação.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 354.460,00 m²;
- Área de Preservação Permanente (APP): 152.839,82 m²;
- Acesso: Realizada através da rodovia Anhanguera SP-330;
  O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é regular - declive de 5% a10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

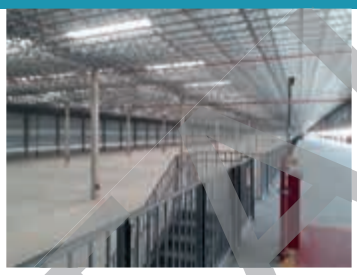
OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

Descrição das construções e benfeitorias

DCC – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES





Itens	Características	
Composição	Térreo	Armazém
	Mezanino	Escritórios
Classificação	AA	
N° de Docas por modulo	9,0	
Pé Direito (m)	12,0	
Cross docking	Não	
Carga do Piso (ton/m²)	6,0	
Sistema de Sprinklers:	Sim	
Isolamento térmico e acústico:	Sim	
Piso nivelado a laser:	Sim	
Eficiência: (%);	N/D	
Iluminação natural:	Sim	
Certificação Green Building:	Sim (Core & Shell)	
Estrutura	concreto armado	
Andares	laje de concreto	
Fachada	alvenaria	
Porta de Acesso de Pedestres	vidro, madeira e metal	
Esquadrias	alumínio	
Segurança Contra Incêndio	mangueiras, extintores e sprinklers	
Segurança Patrimonial	privada	
Principais acabamentos internos		
Pisos	concreto armado de alta resistência	
Paredes	látex	
Forros	manta térmica	

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	354.460,00	Quadro de Áreas/Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Bloco 100 - DOCA	2.260,21	
Bloco 100 - TÉRREO	34.681,91	
Bloco 100 - MEZANINO	2.931,51	
Bloco 100 - MARQUISE	737,79	
Bloco 200 - DOCA	4.342,84	
Bloco 200 - TÉRREO	59.317,44	
Bloco 200 - MEZANINO	5.497,86	
Bloco 200 - MARQUISE	1.407,98	
Bloco 300 - DOCA	2.427,20	
Bloco 300 - TÉRREO	25.745,91	
Bloco 300 - MEZANINO	3.114,40	Quadro de Áreas
Bloco 300 - MARQUISE	789,83	
Bloco de Apoio - TÉRREO	1.690,66	
Bloco de Apoio - MEZANINO	482,06	
Bloco de Apoio - MARQUISE	856,14	
Casa de bombas	50,94	
Cabine de entrada	33,61	
Subestação	16,83	
GLP	4,92	
ETE	25,07	
ETA	79,92	
Pergolados	93,10	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**146.588,13**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.$_1$: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

OBS.$_2$: A área locável considerada está de acordo com as áreas dos blocos 100, 200 e 300.

VIA DIGITAL

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as Áreas de Preservação Permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	201.620,18	1,00	201.620,18
Área de Preservação Permanente	152.839,82	0,10	15.283,98
TOTAL	**354.460,00**		**216.904,16**

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Cajamar são determinadas pela Lei Complementar nº 095/07 que dispõe sobre o plano diretor do município de Cajamar e Lei Complementar nº 100/08 que dispõe sobre a implantação do uso e ocupação do solo do município de Cajamar e da outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Cajamar

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

MODELO

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZUPI 1 - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL

Usos:

Industrial e residencial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Cajamar.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado" para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, com base no Valor de Mercado para Locação obtido pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

VIA DIGITAL

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

VIA DIGITAL

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $^1/_4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $^1/_8$).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

VIA DIGITAL

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

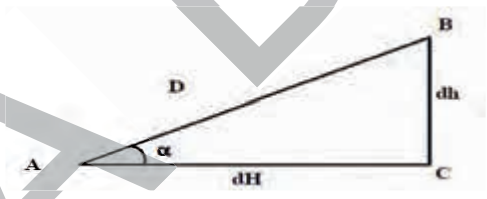
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

VIA DIGITAL

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

VIA DIGITAL

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

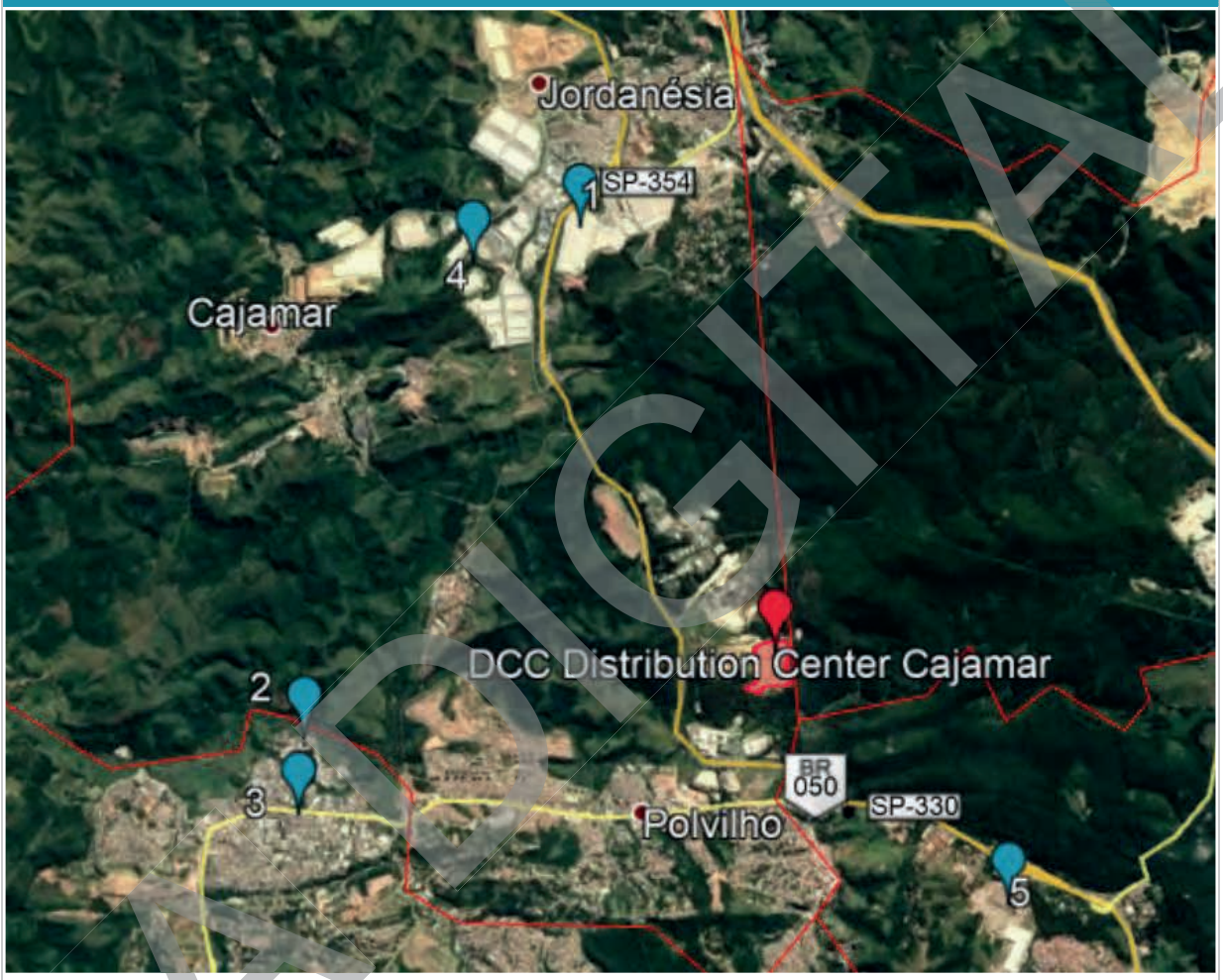
A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	DCC
Valor Unitário (R$/m²)	22,02
Área CONSTRUÍDA	146.588,13
Valor de Mercado para Locação (R$)	**3.227.758,32**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**3.228.000,00**

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Centro Logístico Cajamar localiza-se na Rodovia Anhanguera, Km 38, Jordanésia, Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 15.324,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 25,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,76/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 14 m e capacidade do piso de 8 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade denominada GLP Cajamar II - AAA localiza-se na Avenida Doutor Antônio João Abdala, 3333 - Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 1.447,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,94/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,14/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VALIDITAL



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Prologis Cajamar I - AAA localiza-se na Via Marginal do Ribeirão dos Cristais, 160 - Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 14.655,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 14,63/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,92/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 3,5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Distribution Park Cajamar - B localiza-se na Avenida Ribeirão dos Cristais, 800 - Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 8.590,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,42/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade denominada G8 Business Park localiza-se na Rua Osasco, 949 - Cajamar/SP, distante aproximadamente 6,0 km do avaliando, possui 4.000,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,85/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	DCC Distribution Center Cajamar Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775 , Cajamar/SP 07790-190	354.460,00	146.588,13	-	-	(-)	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Centro Logístico Cajamar Rodovia Anhanguera, km 38, Jordanésia - Cajamar/SP	1.000.000,00	15.324,00	383.100,00	25,00	23-nov	EREA	Marcelo Potyguara de Castro	(11) 5103-1761
2	Galpão - Silvana 10 Rua Silvana, 10, Jardim Leda - Santana de Parnaíba/SP	1.568,00	1.447,00	23.065,18	15,94	23-nov	Espaços Corporativos	Monica	(11) 4323-0934
3	Bracel Parque Empresarial Estrada Tenente Marques, 5.555, Santana de Parnaíba - Santana de Parnaíba/SP	50.000,00	14.655,00	214.402,65	14,63	23-nov	Bracel Empre. Imob.	Bernadete Orieme	(11) 2665-6923
4	Distribution Park Cajamar - B Avenida Ribeirão dos Cristais, 800, Jordanésia - Cajamar/SP	347.456,36	8.590,00	188.980,00	22,00	23-nov	Hines	Erika Ferreira	(11) 5504-7632
5	Condomínio VS Empreendimentos Rodovia Anhanguera, km 26.5, Distrito Perus - São Paulo/SP	650.000,00	4.000,00	84.000,00	21,00	23-nov	Manzoni Cunha Engenharia	Sergio Apolinario	(11) 3912-6414 (11) 94536-57-02

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-	
COMPARATIVOS									
1	0,85	0,94 Melhor	1,09 Pior	0,94 Melhor	1,00 Similar		20,76	20,76	0,98
2	0,85	1,06 Pior	1,04 Pior	1,06 Pior	1,48 Pior		22,14	22,14	1,63
3	0,85	0,94 Melhor	1,24 Pior	1,00 Similar	1,66 Pior		22,92	22,92	1,84
4	0,85	1,00 Similar	1,06 Pior	1,06 Pior	1,13 Pior		23,42	23,42	1,25
5	0,85	0,94 Melhor	1,10 Pior	1,00 Similar	1,13 Pior		20,85	20,85	1,17
						Média	**22,02**	**22,02**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA - DCC			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 19,71			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	28,63	Limite Superior	22,84
Limite Inferior (-30%)	15,41	Limite Inferior	21,20
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	7%
		Desvio Padrão	1,20
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**22,02**	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,05
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**22,02**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**3.227.758,32**

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	395,64
Área Equivalente(m²)	216.904,16
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	242,10
Área Total(m²)	354.460,00
Valor de Mercado para Venda (R$)	**85.815.959,95**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Pierre Renoir, Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,0 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total e com 60.000,00 m² restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-2 Zona Predominantemente Industrial - SP e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.000,00/m². O preço ajustado é R$ 917,03/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Tenente marques, 640, Cajamar/SP, distante aproximadamente 2,0 km do avaliando, possui 61.000,00 m² de área total e com 31.000,00 m² restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 442,62/m². O preço ajustado é R$ 510,67/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, Osasco/SP, distante aproximadamente 9,6 km do avaliando, possui 44.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente industrial - Osasco e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 454,55/m². O preço ajustado é R$ 363,93/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada Doná Copase, Cajamar/SP, distante aproximadamente 5,8 km do avaliando, possui 104.000,00 m² de área total e área construída de 4.800,00 m² e 39.000,00 m² com restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 498,12/m². O preço ajustado é R$ 509,78/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, Cajamar/SP, distante aproximadamente 2,7 km do avaliando, possui 40.259,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 374,70/m². O preço ajustado é R$ 318,39/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Ádamo Zambelli - Cond. Vila Verde, 1000 - Caieiras/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 45.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 Caieiras e possui coeficiente de aproveitamento máximo não especificado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 533,33/m². O preço ajustado é R$ 408,36/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Leme, Cajamar/SP, distante aproximadamente 6,7 km do avaliando, possui 25.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 400,00/m². O preço ajustado é R$ 345,34/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Durval Ferreira da Silva, Cajamar/SP, distante aproximadamente 6,3 km do avaliando, possui 33.989,00 m² de área total e 9.989,00 m² com restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZMU - Zona Mista Urbana e possui coeficiente de aproveitamento máximo não especificado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,08/m². O preço ajustado é R$ 313,00/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL



Amostra Nº 9

A propriedade localiza-se na Avenida Ádamo Zambelli, Caieiras/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 170.000,00 m² de área total e 30.000,00 m² com restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,00/m². O preço ajustado é R$ 273,49/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO														
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	DCC Distribution Center Cajamar Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775 , Cajamar/SP 07790-190	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	354.460,00	152.839,82	0,00	216.904,16	146.588,13	Zupi 1 - Zona De Uso Predominantemente Industrial	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Avenida Pierre Renoir, Cajamar/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	100.000,00	0,00	60.000,00	46.000,00	0,00	ZPI-2 Zona Predominantemente Industrial - SP	100.000.000,00	1.000,00	2.173,91	20-nov	Riccoval Imóveis	Valeria	(11) 3145-5850 (11) 97706-3333
2	Avenida Tenente Marques, 640, Cajamar/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	61.000,00	0,00	31.000,00	33.100,00	0,00	ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial	27.000.000,00	442,62	815,71	20-nov	Next Soluções Imobiliárias	Solange	(19) 2512-0000 (19) 99912-0030
3	Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, Osasco/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00	0,00	ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente industrial - Osasco	20.000.000,00	454,55	454,55	20-nov	Miani Imóveis	Fábio	(11) 3768-8450 (11) 97068-6269
4	Estrada Doná Copase, Cajamar/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	104.000,00	0,00	39.000,00	68.900,00	4.800,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial	60.000.000,00	498,12	751,88	20-nov	Gato Imóveis	Wesley	(11) 4407-2715 (11) 97411-3002
5	Rodovia Anhanguera, Cajamar/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	40.259,00	0,00	0,00	40.259,00	0,00	ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial	15.085.000,00	374,70	374,70	20-nov	Binswanger Brazil	Manoela	(11) 2985-1101
6	Avenida Ádamo Zambelli - Cond. Vila Verde, 1000 - Caieiras/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	45.000,00	0,00	0,00	45.000,00	0,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 Caieiras	24.000.000,00	533,33	533,33	23-nov	Corretor	Edwal	(19) 98164-3534 (19) 99222-4848
7	Rua Leme, Cajamar/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial	10.000.000,00	400,00	400,00	23-nov	Morar Imóveis Cajamar	Ageu	(11) 4448-2410 (11) 97355-3932
8	Rua Durval Ferreira da Silva, Cajamar/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	33.989,00	0,00	9.989,00	24.998,90	0,00	ZMU - Zona Mista Urbana	8.500.000,00	250,08	340,01	23-nov	Morar Imóveis Cajamar	Ageu	(11) 4448-2410 (11) 97355-3932
9	Avenida Ádamo Zambelli, Caieiras/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	170.000,00	0,00	30.000,00	143.000,00	0,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial	42.500.000,00	250,00	297,20	23-nov	PHD Imóveis	Eliete	(11) 4332-2222 (11) 4800-4444

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	0,94 Melhor	0,82 Menor	0,94 Melhor	0,95 Melhor	0,84 Melhor	917,03		0,50
2	0,85	1,00 Similar	0,79 Menor	1,00 Similar	0,95 Melhor	1,00 Similar	510,67	510,67	0,74
3	0,85	1,12 Pior	0,82 Menor	1,06 Pior	1,00 Similar	0,94 Melhor	363,93	363,93	0,94
4	0,85	1,00 Similar	0,87 Menor	1,03 Pior	0,90 Melhor	1,00 Similar	509,78	509,78	0,80
5	0,85	1,06 Pior	0,81 Menor	1,13 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	318,39	318,39	1,00
6	0,85	1,00 Similar	0,82 Menor	1,13 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	408,36	408,36	0,90
7	0,85	1,12 Pior	0,76 Menor	1,13 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	345,34	345,34	1,02
8	0,85	1,12 Pior	0,76 Menor	1,13 Pior	1,13 Pior	0,94 Melhor	313,00	313,00	1,08
9	0,85	1,00 Similar	0,95 Menor	1,13 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	273,49		1,08
							440,00	**395,64**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 467,04

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	572,00	Limite Superior	441,58
Limite Inferior (-30%)	308,00	Limite Inferior	349,70
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	9	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
		Desvio Padrão	84,41
		Distri. "t" Student	1,44
		Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**440,00**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**395,64**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**85.815.959,95**

VIA DIGITAL

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e ás condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

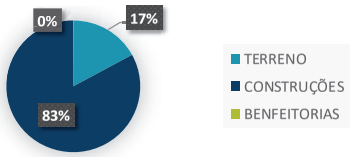
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
DCC Distribution Center Cajamar Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775 , Cajamar/SP 07790-190	354.460,00	241,93	85.755.218,26

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JANEIRO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Bloco 100 - DOCA	2.260,21	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	6.573.921,00	6.573.921,00
Bloco 100 - TÉRREO	34.681,91	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	100.873.873,03	100.873.873,03
Bloco 100 - MEZANINO	2.931,51	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	8.526.426,82	8.526.426,82
Bloco 100 - MARQUISE	737,79	3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.	0,36	1.554,54	554,97	0,00	a	20,00	1,00	1,00	409.451,89	409.451,89
Bloco 200 - DOCA	4.342,84	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	12.631.342,70	12.631.342,70
Bloco 200 - TÉRREO	59.317,44	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	172.527.404,38	172.527.404,38
Bloco 200 - MEZANINO	5.497,86	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	15.990.769,59	15.990.769,59
Bloco 200 - MARQUISE	1.407,98	3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.	0,36	1.554,54	554,97	0,00	a	20,00	1,00	1,00	781.387,76	781.387,76
Bloco 300 - DOCA	2.427,20	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	7.059.618,82	7.059.618,82
Bloco 300 - TÉRREO	25.745,91	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	74.883.120,81	74.883.120,81
Bloco 300 - MEZANINO	3.114,40	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	9.058.370,49	9.058.370,49
Bloco 300 - MARQUISE	789,83	3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.	0,36	1.554,54	554,97	0,00	a	20,00	1,00	1,00	438.332,57	438.332,57
Bloco de Apoio - TÉRREO	1.690,66	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	4.917.359,57	4.917.359,57
Bloco de Apoio - MEZANINO	482,06	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.554,54	2.908,54	0,00	a	80,00	1,00	1,00	1.402.092,88	1.402.092,88
Bloco de Apoio - MARQUISE	856,14	3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.	0,36	1.554,54	554,97	0,00	a	20,00	1,00	1,00	475.132,68	475.132,68
Casa de bombas	50,94	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.554,54	946,71	0,00	a	60,00	1,00	1,00	48.225,65	48.225,65
Cabine de entrada	33,61	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.554,54	946,71	0,00	a	60,00	1,00	1,00	31.819,09	31.819,09
Subestação	16,83	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.554,54	946,71	0,00	a	60,00	1,00	1,00	15.933,21	15.933,21
GLP	4,92	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.554,54	946,71	0,00	a	60,00	1,00	1,00	4.657,84	4.657,84
ETE	25,07	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.554,54	946,71	0,00	a	60,00	1,00	1,00	23.734,14	23.734,14
ETA	79,92	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.554,54	946,71	0,00	a	60,00	1,00	1,00	75.661,45	75.661,45
Pergolados	93,10	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.554,54	220,74	0,00	a	20,00	1,00	1,00	20.551,33	20.551,33
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	146.588,13										416.769.187,71	416.769.200,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Reservatorio - base de concreto	m³	1,00	248.623,90	0,00	a	50,00	1,00	1,00	248.623,90	248.623,90
VALOR DAS BENFEITORIAS									248.623,90	248.623,90



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	502.773.042,16
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**1,00**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	502.773.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**3.430,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.418,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R$ 502.773.000,00** (Quinhentos e Dois Milhões, Setecentos e Setenta e Três Mil Reais), considerando o **Método Evolutivo**.

VIA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 13 anos.

Condomínio de Galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em junho de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Cajamar/SP e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – Ciclo Operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Valor de Mercado para Locação obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme descrito em seção anterior;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

VIA DIGITAL

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de outubro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,08% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,86%	8,08%	9,29%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% a.a. para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno (real/nominal).

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável); e
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo.

VIA DIGITAL

Resultados do Fluxo de Caixa

Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do DCC é de R$ 19.122.952 e de R$ 45.529.304 para o 13º ano. Os resultados dos anos 4 e 10 são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação. Dado que se trata de galpão novo, com bom padrão de acabamento e em região atualmente bastante demandada, não consideramos decréscimos na receita que impactem no ano de perpetuidade do ativo. Ou seja, estamos considerando uma ocupação de 100% do ativo no 13° ano.



VIA DIGITAL

Cash Flow Report

DCC AP-20-66032-900123 - Portfolio GTIS (Amounts in BRL)
jun, 2021 through mai, 2034
17/02/2021 18:24:06

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2022	Forecast Year 2 mai-2023	Forecast Year 3 mai-2024	Forecast Year 4 mai-2025	Forecast Year 5 mai-2026	Forecast Year 6 mai-2027	Forecast Year 7 mai-2028	Forecast Year 8 mai-2029	Forecast Year 9 mai-2030	Forecast Year 10 mai-2031	Forecast Year 11 mai-2032	Forecast Year 12 mai-2033	Forecast Year 13 mai-2034	Forecast Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	34.828.016	38.559.408	38.938.643	38.938.643	40.677.217	42.384.112	43.030.663	43.120.339	43.120.339	43.926.675	45.079.419	45.809.684	45.951.599	544.364.758
Absorption & Turnover Vacancy	-11.307.866	-1.381.261	0	0	-565.925	-1.148.551	-690.444	0	0	-1.869.557	-1.223.964	-735.778	0	-18.923.347
Free Rent	-2.159.192	-1.296.702	0	0	-877.183	-574.276	-345.222	0	0	-934.779	-611.982	-367.889	0	-7.167.225
Scheduled Base Rent	21.360.959	35.881.444	38.938.643	38.938.643	39.234.109	40.661.286	41.994.997	43.120.339	43.120.339	41.122.339	43.243.472	44.706.017	45.951.599	518.274.186
Total Rental Revenue	21.360.959	35.881.444	38.938.643	38.938.643	39.234.109	40.661.286	41.994.997	43.120.339	43.120.339	41.122.339	43.243.472	44.706.017	45.951.599	518.274.186
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	5.003.156	6.775.415	7.095.472	7.186.294	7.181.902	7.175.842	7.348.212	7.561.357	7.658.142	7.437.781	7.647.005	7.830.692	8.057.832	93.959.102
Total Other Tenant Revenue	5.003.156	6.775.415	7.095.472	7.186.294	7.181.902	7.175.842	7.348.212	7.561.357	7.658.142	7.437.781	7.647.005	7.830.692	8.057.832	93.959.102
Total Tenant Revenue	26.364.115	42.656.859	46.034.115	46.124.937	46.416.011	47.837.128	49.343.210	50.681.696	50.778.481	48.560.120	50.890.477	52.536.709	54.009.431	612.233.288
Other Revenue														
Premium - Restaurant	36.000	36.000	36.814	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	481.018
Total Other Revenue	36.000	36.000	36.814	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	37.220	481.018
Potential Gross Revenue	26.400.115	42.692.859	46.070.929	46.162.157	46.453.231	47.874.349	49.380.430	50.718.916	50.815.702	48.597.341	50.927.697	52.573.929	54.046.651	612.714.306
Effective Gross Revenue	26.400.115	42.692.859	46.070.929	46.162.157	46.453.231	47.874.349	49.380.430	50.718.916	50.815.702	48.597.341	50.927.697	52.573.929	54.046.651	612.714.306
Operating Expenses														
IPTU	1.145.575	1.159.093	1.173.118	1.188.134	1.203.342	1.218.745	1.234.345	1.250.144	1.266.146	1.282.353	1.298.767	1.315.391	1.332.228	16.067.381
FRA	348.280	385.594	389.386	389.386	406.772	423.841	430.307	431.203	431.203	439.267	450.794	458.097	459.516	5.443.648
Condominio	5.783.307	5.851.550	5.922.354	5.998.160	6.074.936	6.152.696	6.231.450	6.311.213	6.391.996	6.473.814	6.556.678	6.640.604	6.725.604	81.114.361
Total Operating Expenses	7.277.162	7.396.237	7.484.858	7.575.680	7.685.051	7.795.281	7.896.101	7.992.560	8.089.346	8.195.433	8.306.240	8.414.092	8.517.348	102.625.390
Net Operating Income	19.122.952	35.296.622	38.586.070	38.586.477	38.768.180	40.079.067	41.484.329	42.726.356	42.726.356	40.401.908	42.621.458	44.159.837	45.529.304	510.088.916
Leasing Costs														
Leasing Commissions	1.079.596	648.351	0	0	1.754.366	1.148.551	690.444	0	0	1.869.557	1.223.964	735.778	0	9.150.608
Total Leasing Costs	1.079.596	648.351	0	0	1.754.366	1.148.551	690.444	0	0	1.869.557	1.223.964	735.778	0	9.150.608
Total Leasing & Capital Costs	1.079.596	648.351	0	0	1.754.366	1.148.551	690.444	0	0	1.869.557	1.223.964	735.778	0	9.150.608
Cash Flow Before Debt Service	18.043.357	34.648.271	38.586.070	38.586.477	37.013.814	38.930.516	40.793.885	42.726.356	42.726.356	38.532.350	41.397.493	43.424.059	45.529.304	500.938.307
Cash Flow Available for Distribution	18.043.357	34.648.271	38.586.070	38.586.477	37.013.814	38.930.516	40.793.885	42.726.356	42.726.356	38.532.350	41.397.493	43.424.059	45.529.304	500.938.307

VIA DIGITAL

PAINEL SOLAR

Cash Flow Report

DCC AP-20-66032-900123 - Portfolio GTIS (Amounts in BRL)
jun, 2021 through mai, 2034
17/02/2021 18:35:20

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2022	Forecast Year 2 mai-2023	Forecast Year 3 mai-2024	Forecast Year 4 mai-2025	Forecast Year 5 mai-2026	Forecast Year 6 mai-2027	Forecast Year 7 mai-2028	Forecast Year 8 mai-2029	Forecast Year 9 mai-2030	Forecast Year 10 mai-2031	Forecast Year 11 mai-2032	Forecast Year 12 mai-2033	Forecast Year 13 mai-2034	Forecast Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scheduled Base Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Rental Revenue	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Tenant Revenue	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other Revenue														
Reimbursement solar energy	551.460	1.311.709	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	16.769.835
Total Other Revenue	551.460	1.311.709	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	16.769.835
Potential Gross Revenue	551.460	1.311.709	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	16.769.835
Effective Gross Revenue	551.460	1.311.709	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	16.769.835
Operating Expenses														
Energia	44.551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44.551
Total Operating Expenses	44.551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44.551
Net Operating Income	506.909	1.311.709	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	16.725.284
Cash Flow Before Debt Service	506.909	1.311.709	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	16.725.284
Cash Flow Available for Distribution	506.909	1.311.709	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	1.355.151	16.725.284

VIA DIGITAL

GALPÃO

Present Value Report

DCC AP-20-66032-900123 - Portfolio GTIS (Amounts in BRL)
17/02/2021 18:27:09
Valuation Date: jun, 2021
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 8,25%
Year 1	mai-2022	18.043.357	17.089.708
Year 2	mai-2023	34.648.271	30.599.504
Year 3	mai-2024	38.586.070	31.552.886
Year 4	mai-2025	38.586.477	29.148.478
Year 5	mai-2026	37.013.814	25.800.974
Year 6	mai-2027	38.930.516	25.073.305
Year 7	mai-2028	40.793.885	24.272.094
Year 8	mai-2029	42.726.356	23.505.256
Year 9	mai-2030	42.726.356	21.713.863
Year 10	mai-2031	38.532.350	18.085.361
Year 11	mai-2032	41.397.493	17.946.140
Year 12	mai-2033	43.424.059	17.386.984
Totals		455.409.004	282.174.553
Property Resale @ 7,00% Cap		634.158.156	244.941.697
Total Unleveraged Present Value			527.116.250

Percentage Value Distribution	
Income	53,53%
Net Sale Price	46,47%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

PAINEL SOLAR

Present Value Report

DCC AP-20-66032-900123 - Portfolio GTIS (Amounts in BRL)
17/02/2021 18:36:34
Valuation Date: jun, 2021
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 8,25%
Year 1	mai-2022	506.909	484.161
Year 2	mai-2023	1.311.709	1.161.112
Year 3	mai-2024	1.355.151	1.108.145
Year 4	mai-2025	1.355.151	1.023.690
Year 5	mai-2026	1.355.151	945.672
Year 6	mai-2027	1.355.151	873.600
Year 7	mai-2028	1.355.151	807.021
Year 8	mai-2029	1.355.151	745.516
Year 9	mai-2030	1.355.151	688.698
Year 10	mai-2031	1.355.151	636.211
Year 11	mai-2032	1.355.151	587.724
Year 12	mai-2033	1.355.151	542.932
Totals		15.370.132	9.604.483
Property Resale @ 7,00% Cap		18.875.324	7.290.538
Total Unleveraged Present Value			16.895.020

Percentage Value Distribution	
Income	56,85%
Net Sale Price	43,15%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

VIA DIGITAL

Premissas e Resultados

ANÁLISE DO FLUXO			
PREMISSAS GERAIS			
Data de Início do Fluxo:	jun-21		
Data Final do Fluxo:	mai-34		
Período do Fluxo:	12	anos	
Crescimento Real:	1,78% em 2021; 1,18% em 2022 e 2023; 1,21% em 2024 e 1,28% em diante		
PREMISSAS CONTRATOS			
Área Locável Total:	153.975,16	m²	100%
Área Disponível para Locação:	78.128,32	m²	51%
Absorção:	24	meses	

Informação estratégica

Premissas de Mercado			
Probabilidade de Renovação:	75,00%		
Aluguel de Mercado	R$ 22,02	/m²	
Prazo do novo contrato:	5	anos	
Meses Vagos:	3	meses	
Comissão de Locação e Renovação de Contrato:	1	mês de locação	
Carência	2	meses	
DESPESAS			
IPTU	R$0,62	/m²/mês	
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Potencial Base de Locação	
Condomínio	R$ 3,13	/m²/mês	
Despesa Energia	R$ 44.550,86	/mês até jun/2021	
PREMISSAS FINANCEIRAS			
Taxa de Desconto:	8,25%	ao ano	
Taxa de Capitalização:	7,00%	ao ano	
Ano de Capitalização:	13º		
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%		
RESULTADOS			
VPL - Valor Presente Líquido:	527.116.250,00	R$	
	3.423,38	R$/m² área locavel	

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%
7,25%	R$ 616.820.284	R$ 592.248.685	R$ 571.187.315	R$ 552.934.127	R$ 536.962.589
7,75%	R$ 591.721.562	R$ 568.483.834	R$ 548.565.781	R$ 531.303.468	R$ 516.198.945
8,25%	R$ 567.939.866	R$ 545.957.919	**R$ 527.116.250**	R$ 510.786.803	R$ 496.498.538
8,75%	R$ 545.397.116	R$ 524.597.762	R$ 506.769.745	R$ 491.318.797	R$ 477.799.217
9,25%	R$ 524.020.281	R$ 504.334.907	R$ 487.461.729	R$ 472.838.308	R$ 460.042.815

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 460.043.000,00 e R$ 616.820.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 527.116.000,00** (Cenário Neutro).

ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DO PAINEL SOLAR

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%
7,25%	R$ 19.620.481	R$ 18.889.122	R$ 18.262.243	R$ 17.718.949	R$ 17.243.566
7,75%	R$ 18.845.204	R$ 18.153.548	R$ 17.560.699	R$ 17.046.897	R$ 16.597.320
8,25%	R$ 18.110.110	R$ 17.455.831	**R$ 16.895.020**	R$ 16.408.985	R$ 15.983.703
8,75%	R$ 17.412.831	R$ 16.793.751	R$ 16.263.111	R$ 15.803.223	R$ 15.400.821
9,25%	R$ 16.751.152	R$ 16.165.229	R$ 15.663.009	R$ 15.227.752	R$ 14.846.902

O **Valor do Painel Solar** do imóvel industrial localizado na Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 14.847.000,00 e R$ 19.620.000,00. Sendo que adotamos como **Valor do Painel Solar** do imóvel o valor de **R$ 16.895.000,00** (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido no "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", por acreditarmos representar melhor a realidade, tendo em visto que se trata de um imóvel que produz renda. Para aferição, optamos por utilizar o valor encontrado no "Método Evolutivo".

A seguir, um demonstrativo com os valores obtidos em ambas as metodologias:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: DCC (Distribution Center Cajamar) - Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP 07790-190

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Fluxo de Caixa Descontado: Galpão + Painel Solar	**3.533,00**	**544.011.000,00**
Método Evolutivo	3.430,00	502.773.000,00
Valor de Mercado para Venda	**3.533,00**	**544.011.000,00**

VIA DIGITAL

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas nas especificações e características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

DCC - Distribution Center Cajamar
Rodovia Anhanguera, s/n, KM 31,775, Cajamar/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 544.011.000,00

(Quinhentos e Quarenta e Quatro Milhões, Onze Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 3.533,00

VALOR DO GALPÃO

R$ 527.116.000,00

(Quinhentos e Vinte e Sete Milhões, Cento e Dezesseis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 3.423,00

VALOR DOS PAINEIS SOLARES

R$ 16.895.000,00

(Dezesseis Milhões, Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

RM DM WG RAC

VIA DIGITAL

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos duas classificações:

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Custo de Construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno - Venda

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**7**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		23,22%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		7,46%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**15**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**GRAU II**

VIA DIGITAL

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Renata Marques
Renata Marques (11 de March de 2021 13:52 GMT-3)

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (11 de March de 2021 13:18 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil
William da Silva Gil (11 de March de 2021 15:27 GMT-3)

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (11 de March de 2021 22:12 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

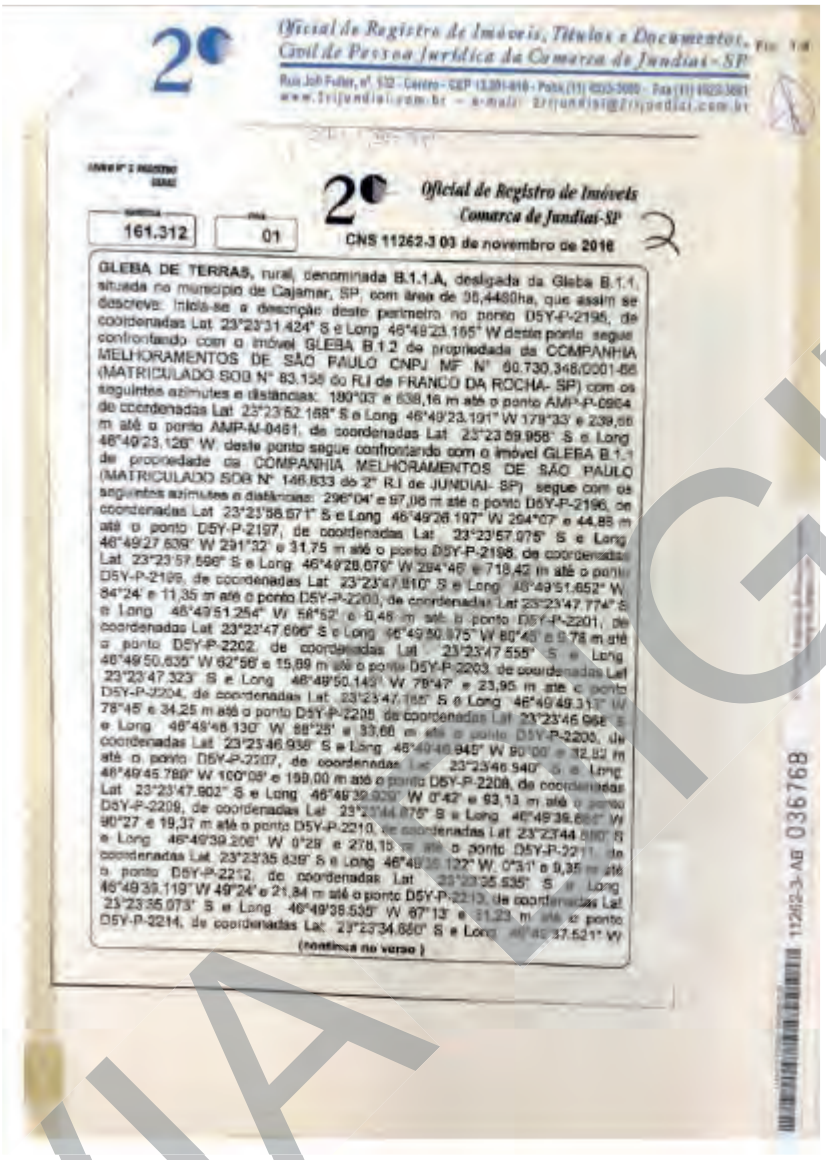
Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

MATRÍCULA



2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP

Rua Job Fuller, nº 532 - Centro - CEP 13.201-010 - Pabx (11) 4523-3000 - Fax (11) 4523-3001
www.2rijundiai.com.br - e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

161.312 | 01

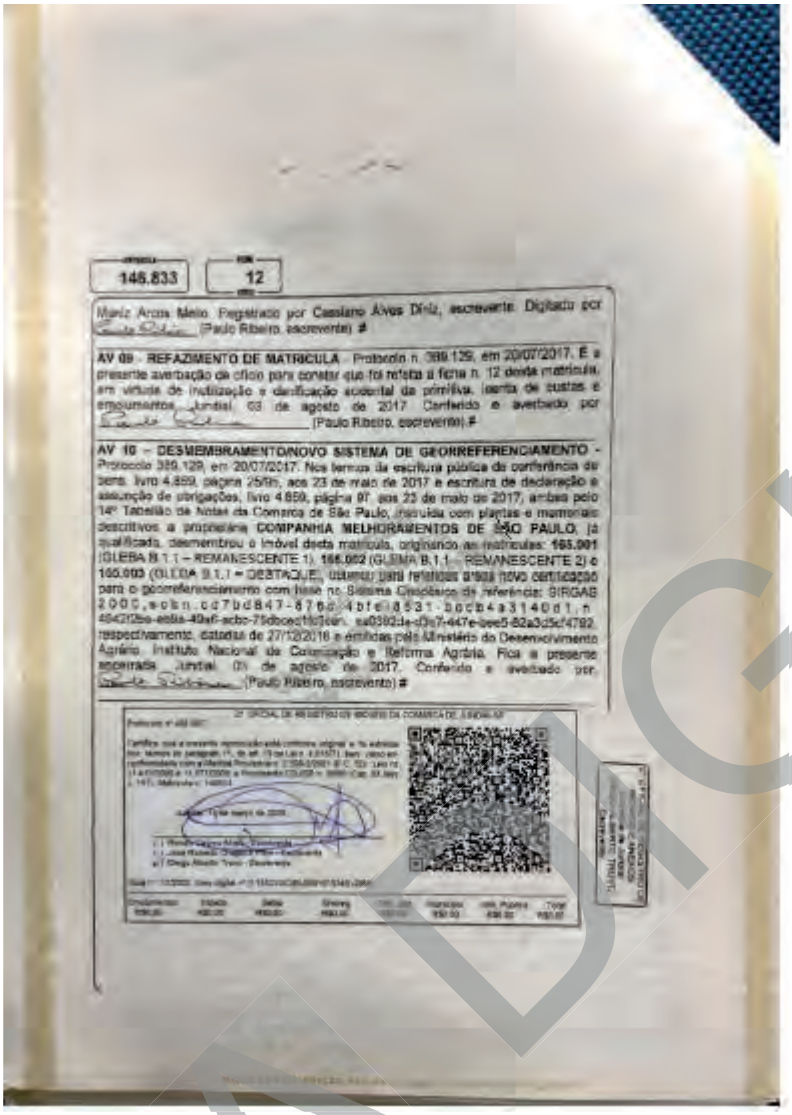
CNS 11262-3 03 de novembro de 2016

GLEBA DE TERRAS, rural, denominada **B.1.1.A**, desligada da Gleba B.1.1, situada no município de Cajamar, SP, com área de 36,4480ha, que assim se descreve: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto D5Y-P-2195, de coordenadas Lat 23°23'31.424" S e Long 46°49'23.165" W deste ponto segue confrontando com o imóvel GLEBA B.1.2 de propriedade da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO CNPJ MF Nº 60.730.348/0001-66 (MATRICULADO SOB Nº 83.158 do RJ de FRANCO DA ROCHA- SP) com os seguintes azimutes e distâncias: 180°03' e 638,16 m até o ponto AMP-P-0964 de coordenadas Lat 23°23'52.168" S e Long 46°49'23.191" W 179°33' e 239,66 m até o ponto AMP-M-0461, de coordenadas Lat 23°23'59.958" S e Long 46°49'23.126" W, deste ponto segue confrontando com o imóvel GLEBA B.1.1 de propriedade da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO (MATRICULADO SOB Nº 146.833 do 2º R.I de JUNDIAI- SP) segue com os seguintes azimutes e distâncias: 296°04' e 97,06 m até o ponto D5Y-P-2196, de coordenadas Lat 23°23'58.671" S e Long 46°49'26.197" W 294°07' e 44,85 m até o ponto D5Y-P-2197, de coordenadas Lat 23°23'57.075" S e Long 46°49'27.639" W 291°32' e 31,75 m até o ponto D5Y-P-2198, de coordenadas Lat 23°23'57.596" S e Long 46°49'28.679" W 294°46' e 718,42 m até o ponto D5Y-P-2199, de coordenadas Lat 23°23'47.810" S e Long 46°49'51.652" W 84°24' e 11,35 m até o ponto D5Y-P-2200, de coordenadas Lat 23°23'47.774" S e Long 46°49'51.254" W 58°52' e 9,46 m até o ponto D5Y-P-2201, de coordenadas Lat 23°23'47.696" S e Long 46°49'50.975" W 80°45' e 9,78 m até o ponto D5Y-P-2202, de coordenadas Lat 23°23'47.555" S e Long 46°49'50.635" W 62°56' e 15,69 m até o ponto D5Y-P-2203, de coordenadas Lat 23°23'47.323" S e Long 46°49'50.143" W 78°47' e 23,95 m até o ponto D5Y-P-2204, de coordenadas Lat 23°23'47.165" S e Long 46°49'49.313" W 78°45' e 34,25 m até o ponto D5Y-P-2205, de coordenadas Lat 23°23'46.968" S e Long 46°49'48.130" W 88°25' e 33,66 m até o ponto D5Y-P-2206, de coordenadas Lat 23°23'46.938" S e Long 46°49'46.945" W 90°00' e 32,82 m até o ponto D5Y-P-2207, de coordenadas Lat 23°23'46.940" S e Long 46°49'45.789" W 100°05' e 159,00 m até o ponto D5Y-P-2208, de coordenadas Lat 23°23'47.902" S e Long 46°49'39.929" W 0°42' e 93,13 m até o ponto D5Y-P-2209, de coordenadas Lat 23°23'44.875" S e Long 46°49'39.6[illegible]" W 90°27' e 19,37 m até o ponto D5Y-P-2210, de coordenadas Lat 23°23'44.[illegible]" S e Long 46°49'39.206" W 0°29' e 278,15 m até o ponto D5Y-P-2211, de coordenadas Lat 23°23'35.839" S e Long 46°49'39.122" W 0°31' e 9,35 m até o ponto D5Y-P-2212, de coordenadas Lat 23°23'35.535" S e Long 46°49'39.119" W 49°24' e 21,84 m até o ponto D5Y-P-2213, de coordenadas Lat 23°23'35.073" S e Long 46°49'38.535" W 67°13' e 31,23 m até o ponto D5Y-P-2214, de coordenadas Lat 23°23'34.680" S e Long 46°49'37.521" W

(continua no verso)

11262-3-AB 036768

VIA DIGITAL



146.833 | 12

Matriz Arcos Mello. Registrado por Cassiano Alves Diniz, escrevente. Digitado por [redacted] (Paulo Ribeiro, escrevente) #

AV 09 - REFAZIMENTO DE MATRICULA - Protocolo n. 389.129, em 20/07/2017. É a presente averbação de ofício para constar que foi refeita a ficha n. 12 desta matrícula, em virtude de inutilização e danificação acidental da primitiva, isenta de custas e emolumentos. Judicial. 03 de agosto de 2017. Conferido e averbado por [redacted] (Paulo Ribeiro, escrevente) #

AV 10 – DESMEMBRAMENTO/NOVO SISTEMA DE GEORREFERENCIAMENTO - Protocolo 389.129, em 20/07/2017. Nos termos da escritura pública de conferência de bens, livro 4.859, página 25/fm, aos 23 de maio de 2017 e escritura de declaração e assunção de obrigações, livro 4.859, página 97, aos 23 de maio de 2017, ambas pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, inscrita com plantas e memoriais descritivos a proprietária **COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO**, já qualificada, desmembrou o imóvel desta matrícula, originando as matrículas: **165.091** (GLEBA B.1.1 – REMANESCENTE 1), **165.092** (GLEBA B.1.1 – REMANESCENTE 2) e **165.093** (GLEBA B.1.1 – DESTAQUE), ficando para referidas áreas novo certificado para o georreferenciamento com base no Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000, e-cn.cd7bd847-8766-4bfe-8531-bccb4a3140d1, n.4942f2be-e6fa-49ef-acbc-75dbcec1b2ae, ea0382de-d0a7-447e-bee5-82a3d5cf4792, respectivamente, datadas de 27/12/2016 e emitidas pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Fica a presente encerrada. Judicial. (1) de agosto de 2017. Conferido e averbado por [redacted] (Paulo Ribeiro, escrevente) #

VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS

QUADRO DE ÁREAS					
ÁREA DO TERRENO					354.460,00
ÁREA PRIVATIVA					
BLOCO 100					
MÓDULO	DOCA	TÉRREO	MEZANINO	MARQUISE	SUBTOTAIS
GALPÃO 01 *1	437,11	6.516,91	551,98	141,60	7.647,60
GALPÃO 02	433,55	6.472,50	548,25	140,53	7.594,83
GALPÃO 03	433,55	6.472,50	548,25	140,53	7.594,83
GALPÃO 04	433,55	6.472,50	548,25	140,53	7.594,83
GALPÃO 05	259,40	4.351,57	365,46	86,76	5.063,19
GALPÃO 06 *1	263,05	4.395,93	369,32	87,84	5.116,14
SUBTOTAL GALPÕES	2.260,21	34.681,91	2.931,51	737,79	40.611,42
(*)1 GALPÕES DE EXTREMIDADE ÁREAS CONSIDERADAS A PARTIR DA FACE EXTERNA DA ALVENARIA					
BLOCO 200					
MÓDULO	DOCA	TÉRREO	MEZANINO	MARQUISE	SUBTOTAIS
GALPÃO 07 *1	433,57	5.959,69	552,10	140,72	7.086,08
GALPÃO 08	433,55	5.914,63	548,25	140,53	7.036,96
GALPÃO 09	433,55	5.914,63	548,25	140,53	7.036,96
GALPÃO 10	433,55	5.914,63	548,25	140,53	7.036,96
GALPÃO 11 *1	437,20	5.955,14	552,08	141,68	7.086,10
GALPÃO 12 *1	433,57	5.959,69	552,10	140,72	7.086,08
GALPÃO 13	433,55	5.914,63	548,25	140,53	7.036,96
GALPÃO 14	433,55	5.914,63	548,25	140,53	7.036,96
GALPÃO 15	433,55	5.914,63	548,25	140,53	7.036,96
GALPÃO 16 *1	437,20	5.955,14	552,08	141,68	7.086,10
SUBTOTAL GALPÕES	4.342,84	59.317,44	5.497,86	1.407,98	70.566,12
(*)1 GALPÕES DE EXTREMIDADE ÁREAS CONSIDERADAS A PARTIR DA FACE EXTERNA DA ALVENARIA					
BLOCO 300					
MÓDULO	DOCA	TÉRREO	MEZANINO	MARQUISE	SUBTOTAIS
GALPÃO 17 *1	433,57	4.560,00	552,04	140,73	5.686,34
GALPÃO 18	433,55	4.524,64	548,25	140,53	5.646,97
GALPÃO 19	433,55	4.524,64	548,25	140,53	5.646,97
GALPÃO 20	433,55	4.524,64	548,25	140,53	5.646,97
GALPÃO 21	346,49	3.787,80	456,89	113,66	4.704,84
GALPÃO 22 *1	346,49	3.824,19	460,72	113,85	4.745,25
SUBTOTAL GALPÕES	2.427,20	25.745,92	3.114,40	789,83	32.077,34
(*)1 GALPÕES DE EXTREMIDADE ÁREAS CONSIDERADAS A PARTIR DA FACE EXTERNA DA ALVENARIA					
SUBTOTAL GALPÕES	9.030,25	119.745,25	11.543,77	2.935,60	143.254,88

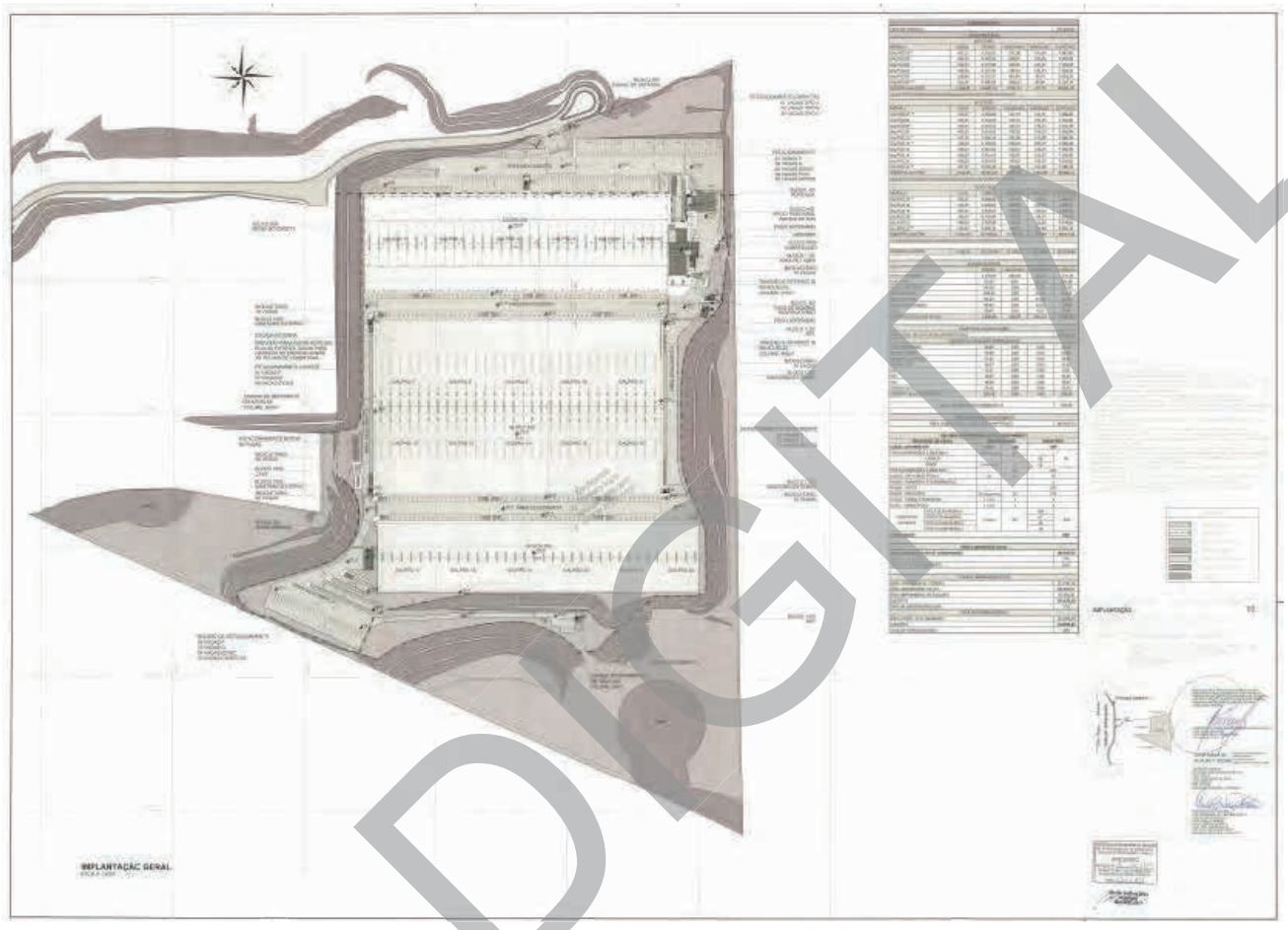
VIABILIDADE

BLOCOS DE APOIO				
	TÉRREO	MEZANINO	MARQUISE	SUBTOTAIS
APOIO FUNCIONAL	1.137,59	482,06	152,51	1.772,16
PORTARIA	82,54	0,00	601,84	684,38
APOIO MOTORISTA	84,00	0,00	21,60	105,60
APOIO PREDIAL	193,90	0,00	25,32	219,22
ÁREA DE LAZER	63,26	0,00	23,83	87,09
SANITÁRIO EXTERNO	99,92	0,00	31,04	130,96
CAFÉ	29,45	0,00	0,00	29,45
SUBTOTAL BLOCOS DE APOIO	1.690,66	482,06	856,14	3.028,86
ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO				
ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO (COMPUTÁVEL)				146.283,74
QUADRO DE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS				
CASA DE BOMBAS	50,94	0,00	0,00	50,94
RESERVATÓRIO	54,89	0,00	0,00	54,89
CABINE DE ENTRADA	33,61	0,00	0,00	33,61
SUBESTAÇÃO	16,83	0,00	0,00	16,83
GLP	4,92	0,00	0,00	4,92
ETE	25,07	0,00	0,00	25,07
ETA	79,92	0,00	0,00	79,92
PERGOLADOS	93,10	0,00	0,00	93,10
SUBTOTAL BLOCOS DE APOIO	359,28	0,00	0,00	359,28
TOTAL DE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS				359,28
ÁREA CONSTRUÍDA CONDOMÍNIO				
ÁREA COMPUTÁVEL + ÁREA NÃO COMPUTÁVEL				146.643,02

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL CONDOMÍNIO	**146.643,02**
TAXA DE OCUPAÇÃO	37%
INDICE DE APROVEITAMENTO	0,41
TAXA DE IMPERMEABILIDADE	
ÁREA IMPERMEÁVEL - TÉRREO	121.795,20
ÁREA IMPERMEÁVEL DE VIA	69.689,62
ÁREA IMPERMEÁVEL DE CALÇADA	10.135,36
SUBTOTAL	**201.620,18**
TAXA DE IMPERMEABILIDADE	57%
TAXA DE PERMEABILIDADE	
ÁREA VERDE - APP/ GRAMADO	152.839,82
SUBTOTAL	**152.839,82**
TAXA DE PERMEABILIDADE	43%

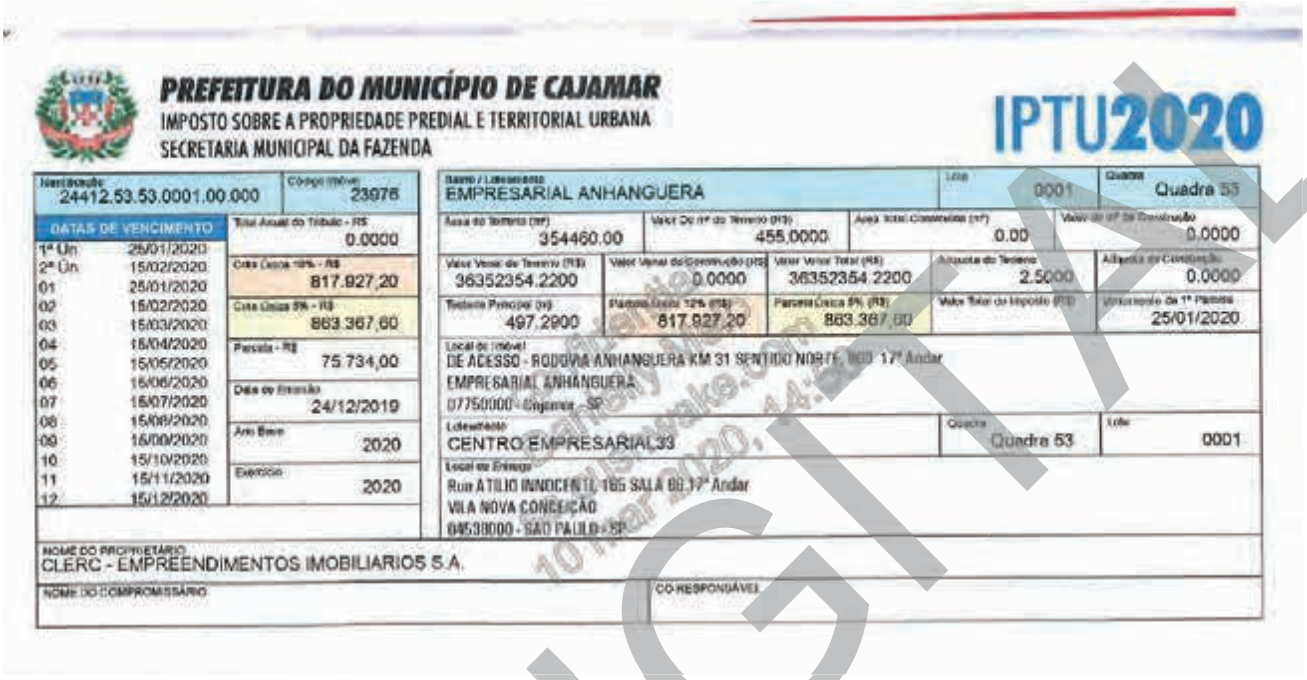
VIA DIGITAL

PROJETO



VIA DIGITAL

IPTU



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

IPTU2020

Inscrição	24412.53.53.0001.00.000
Código (Móvel)	23976
Total Anual do Tributo - R$	0.0000
Cota Única 10% - R$	817.927,20
Cota Única 5% - R$	863.367,60
Parcela - R$	75.734,00
Data de Emissão	24/12/2019
Ano Base	2020
Exercício	2020

DATAS DE VENCIMENTO	
1ª Un	25/01/2020
2ª Un	15/02/2020
01	25/01/2020
02	15/02/2020
03	15/03/2020
04	15/04/2020
05	15/05/2020
06	15/06/2020
07	15/07/2020
08	15/08/2020
09	15/09/2020
10	15/10/2020
11	15/11/2020
12	15/12/2020

Bairro / Loteamento	EMPRESARIAL ANHANGUERA	Lote	0001
Quadra	Quadra 53		
Área do Terreno (m²)	354460,00	Valor Do m² do Terreno (R$)	455,0000
Área Total Construída (m²)	0,00	Valor do m² da Construção	0,0000
Valor Venal do Terreno (R$)	36352354,2200	Valor Venal da Construção (R$)	0,0000
Valor Venal Total (R$)	36352354,2200	Alíquota do Terreno	2,5000
Alíquota da Construção	0,0000	Testada Principal (m)	497,2900
Parcela Única 10% (R$)	817.927,20	Parcela Única 5% (R$)	863.367,60
Valor Total do Imposto (R$)		Vencimento da 1ª Parcela	25/01/2020

Local do Imóvel
DE ACESSO - RODOVIA ANHANGUERA KM 31 SENTIDO NORTE, 1000 17º Andar
EMPRESARIAL ANHANGUERA
07750000 - Cajamar - SP

Loteamento	CENTRO EMPRESARIAL33	Quadra: Quadra 53 / Lote: 0001

Local de Entrega
Rua ATILIO INNOCENTI, 165 SALA 08 17º Andar
VILA NOVA CONCEIÇÃO
04538000 - SAO PAULO - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO
CLERC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

NOME DO COMPROMISSÁRIO

CO RESPONSÁVEL

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: GTIS PARTNERS

FINALIDADE: Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII

PROPRIEDADE: DCR - Distribution Center Rodoanel: Localizado na Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP

DATA: 26 de fevereiro de 2021

VIA DIGITAL

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GTIS Partners
At.: Mr. Robert McCall.
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 - 17º andar.
04538-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do DCR - Distribution Center Rodoanel:, galpões situado na Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 69 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

VIA DIGITAL

GTIS PARTNERS
At.: Mr. Robert Mccall
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 - 17º Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 297.157.000,00 (Duzentos e Noventa e Sete Milhões, Cento e Cinquenta e Sete Mil Reais)	R$/m² 3.829,97

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor, estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Renata Marques
Renata Marques (11 de March de 2021 13:55 GMT-3)

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (11 de March de 2021 13:32 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Assinado de forma digital por WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Dados: 2021.03.11 15:37:26 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (11 de March de 2021 22:09 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóveis urbanos, logísticos, galpões, multiusuário
Endereço:	Avenida Héilo Ossamu Daikuara - 1445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes/SP
Data da avaliação:	26 de fevereiro de 2021
Data da inspeção:	30 de março de 2020
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900789

VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Topografia da área útil:	Regular - declive de 5% a10%
	Formato:	Irregular
	Área:	133.015,31 m² (conforme quadro de áreas)
	Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico de bom padrão, com múltipla ocupação e boa localização.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpões:	Área Construída Total:	71.841,60 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	75 anos
Apoio:	Área Construída Total:	1.591,42 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	65 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Rodovia Régis Bittencourt e do Rodoanel Mário Covas	
Vizinhança:	Industrial, residencial e comercial	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes Estado de São Paulo, sob as matrículas 11.163; 11.164; 11.165; 11.166; 11.167; 11.168; 11.169; 11.170; 11.171; 11.172; 11.173; 11.174 e 3.547.
Taxas e Dispêndios:	Notificações de Lançamento, sob as Inscrições Imobiliárias 80.01.07.0680.01.001; 80.01.07.0680.01.002; 80.01.07.0680.01.003; 80.01.07.0680.01.004; 80.01.07.0680.01.005; 80.01.07.0680.01.006; 80.01.07.0680.01.007; 80.01.07.0680.01.008; 80.01.07.0680.01.009; 80.01.07.0680.01.010; 80.01.07.0680.01.011; 80.01.07.0680.01.012;
Outros:	Projeto de arquitetura; Quadro de áreas; Seguro e Rent Roll com informações sobre os contratos em vigor.

ZONEAMENTO	
Zona:	ZE 1 - Zona Empresarial 1
Uso:	Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.
Taxa de Ocupação:	0,80
Coeficiente de aproveitamento	Máximo 1 vez a área de terreno

VIA DIGITAL

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro do Jardim Vista Alegre, no município de Embu das Artes. Seu perfil ocupacional é composto por galpões industriais/logísticos e residências de baixo padrão. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação de uso com predomínio de empreendimentos voltados à indústria/logística.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade regular de transações de venda de terrenos e atividade intensa de transações de locação de galpões.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 236,46 e R$ 646,33/m², com áreas variando entre 25.257,80 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 15,50/m² e R$ 23,00/m² com áreas variando entre 3.507,53 m² e 31.565,70 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ O município encontra-se próximo de grandes centros de consumo; ▪ O imóvel está em uma localização privilegiada, em que o trecho São Paulo - Embu das Artes não é pedagiada; e ▪ O mercado de galpões de Embu das Artes mantém-se regular em relação a taxas de vacância recentes.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ A topografia da região traz certa dificuldade de receber novos produtos.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	R$ 297.157.000,00 (Duzentos e Noventa e Sete Milhões, Cento e Cinquenta e Sete Mil Reais)	R$/m² 3.829,97

RM DM WG RAC

VIA DIGITAL

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

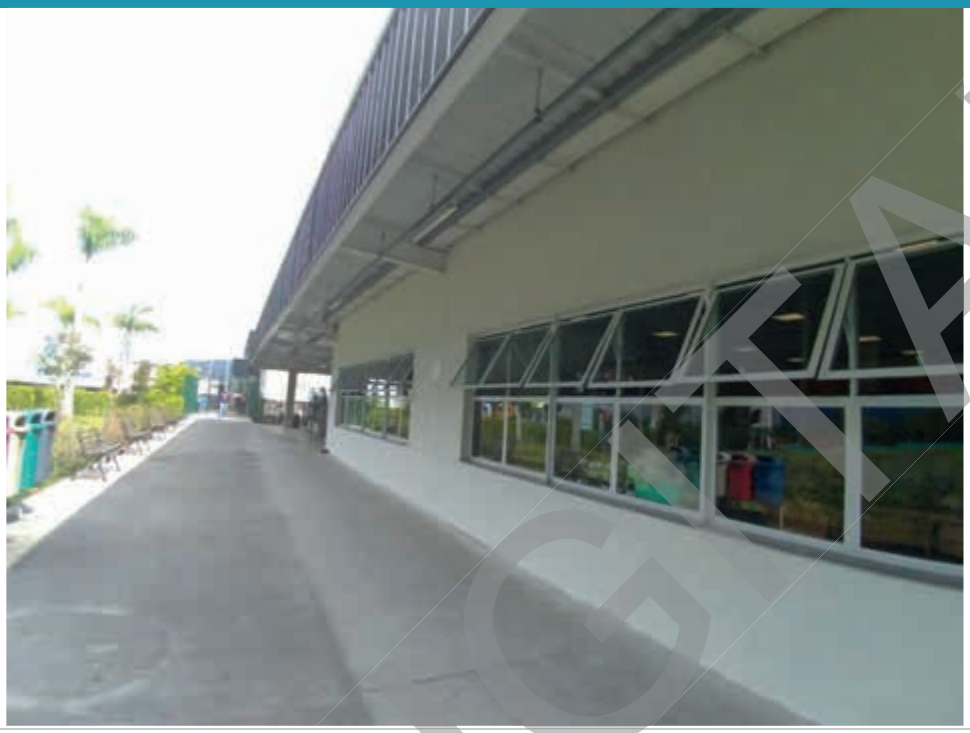
ACESSO DE VEÍCULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

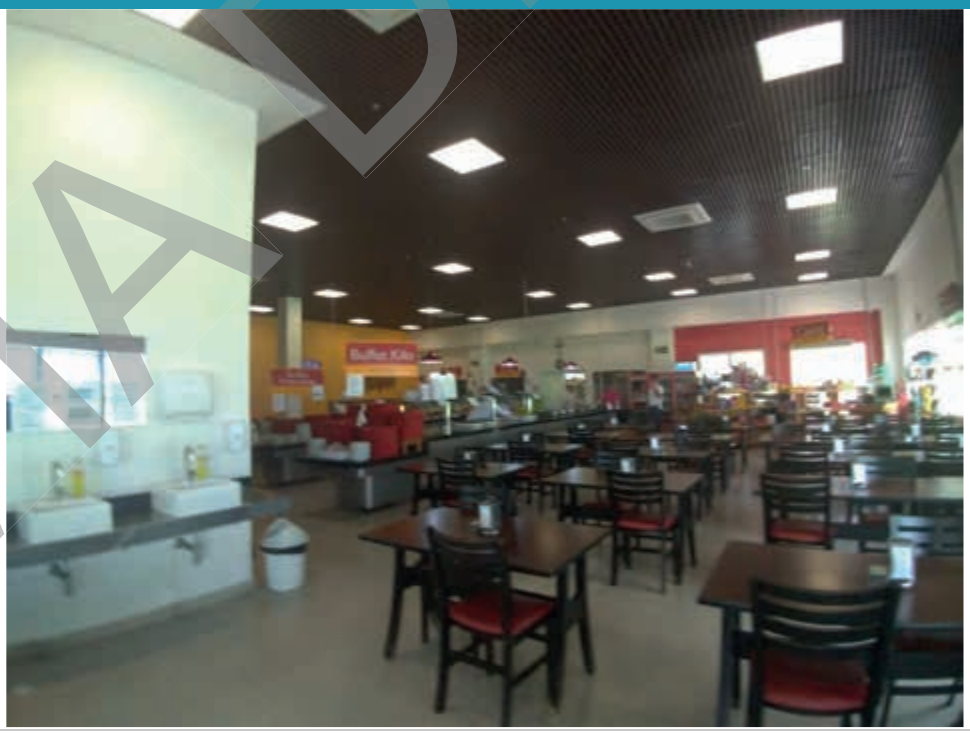
VIA DIGITAL

FACHADA DO RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

CIRCULAÇÃO INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

FACHADA DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

LATERAL DO EDIFÍCIO - ÁREA COMUM



Fonte: Cushman & Wakefield

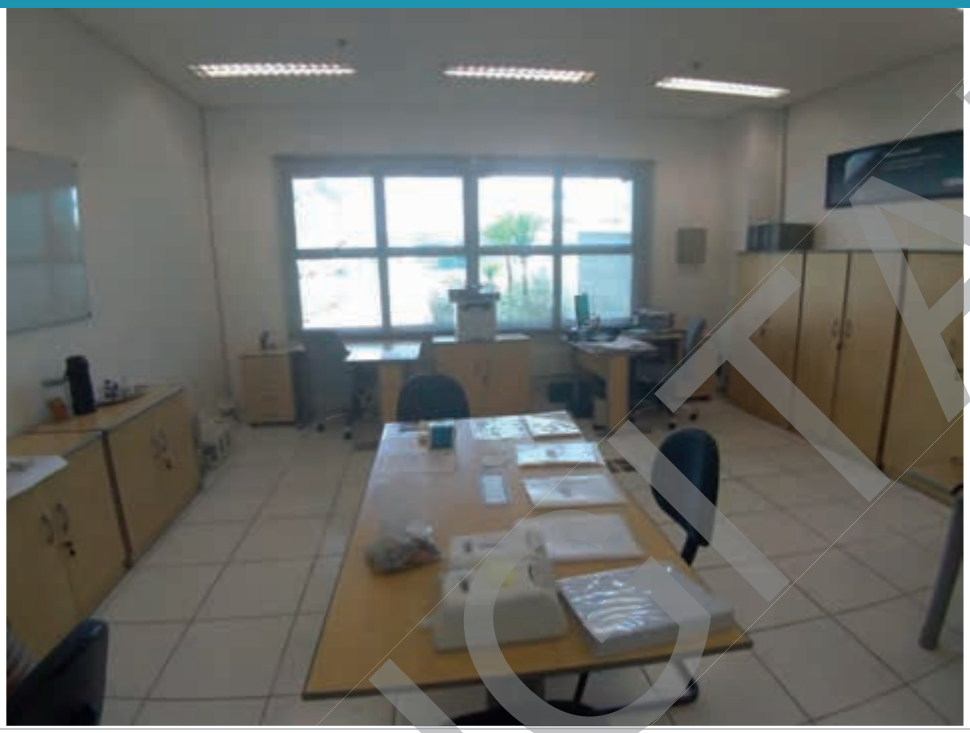
INTERIOR DA ADMINISTRAÇÃO - HALL



Fonte: Cushman & Wakefield

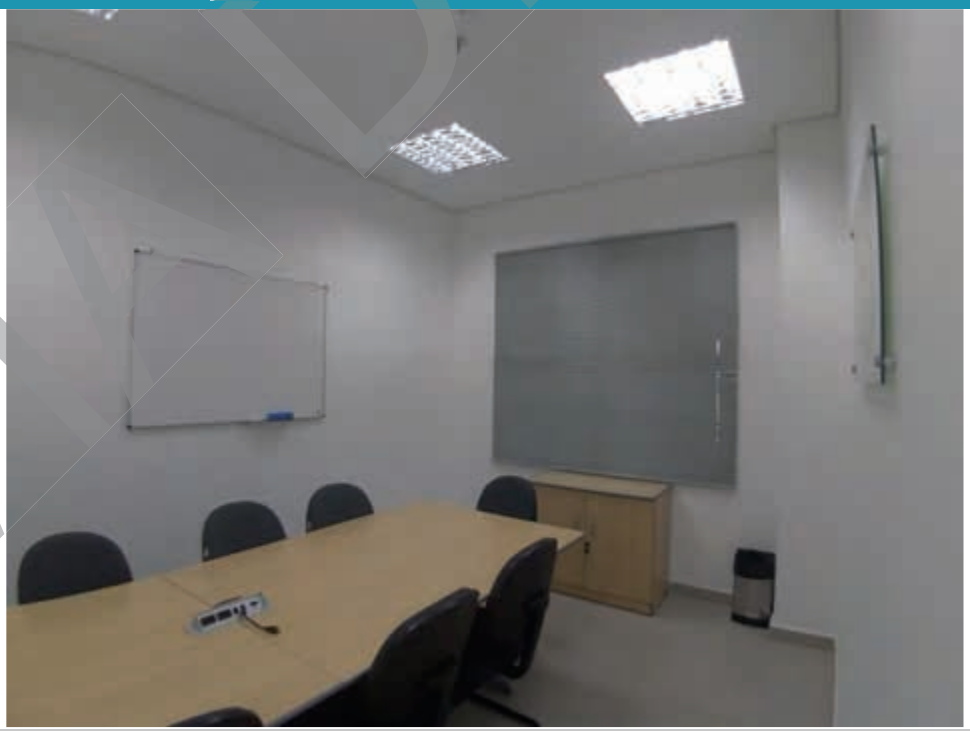
VIA DIGITAL

INTERIOR DA ADMINISTRAÇÃO - ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA ADMINISTRAÇÃO - SALA DE REUNIÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XIII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
CENÁRIO ECONÔMICO 6
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA 9
MERCADO DE EMBU/SP 10
ESTOQUE E VACÂNCIA 10
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO 11
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO 13
PREÇOS PRATICADOS 13
CONCLUSÃO 14
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 14
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 16
DESCRIÇÃO DO TERRENO 16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 18

VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS 20
ZONEAMENTO 21
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 22
AVALIAÇÃO 23
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 23
METODOLOGIA 23
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 34
MÉTODO EVOLUTIVO 42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO 50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 52
RESUMO DE VALORES 59
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 60
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 61
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 66
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 69
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... U

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio logístico denominado DCR – Distribution Center Rodoanel, localizado na Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante GTIS Partners.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 30 de março de 2020.

VIA DIGITAL

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

Matrículas

Número de Registro	Cartório	Data de Matrícula	Proprietário
11.163	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.164	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.165	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.166	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.167	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.168	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.169	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.170	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.171	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.172	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.173	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
11.174	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	11/02/2016	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA
3.547	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	09/04/2012	SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU's

Nº de Inscrição	Proprietário	Ano Base do Documento	Valor do Imposto a Pagar (R$)	
80.01.07.0680.01.001	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 23.702,86	(parcela única)
80.01.07.0680.01.002	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 23.711,36	(parcela única)
80.01.07.0680.01.003	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 33.079,01	(parcela única)
80.01.07.0680.01.004	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 2.909,73	(parcela mensal)
80.01.07.0680.01.005	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 2.085,73	(parcela mensal)
80.01.07.0680.01.006	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 2.085,73	(parcela mensal)
80.01.07.0680.01.007	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 2.085,73	(parcela mensal)
80.01.07.0680.01.008	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 2.085,73	(parcela mensal)
80.01.07.0680.01.009	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 2.909,73	(parcela mensal)
80.01.07.0680.01.010	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 3.886,84	(parcela mensal)
80.01.07.0680.01.011	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 2.601,29	(parcela mensal)
80.01.07.0680.01.012	SANCA GTIS Embu II Empreendimentos LTDA	2020	R$ 2.087,37	(parcela mensal)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta e quadro de áreas	*Rent Roll*

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

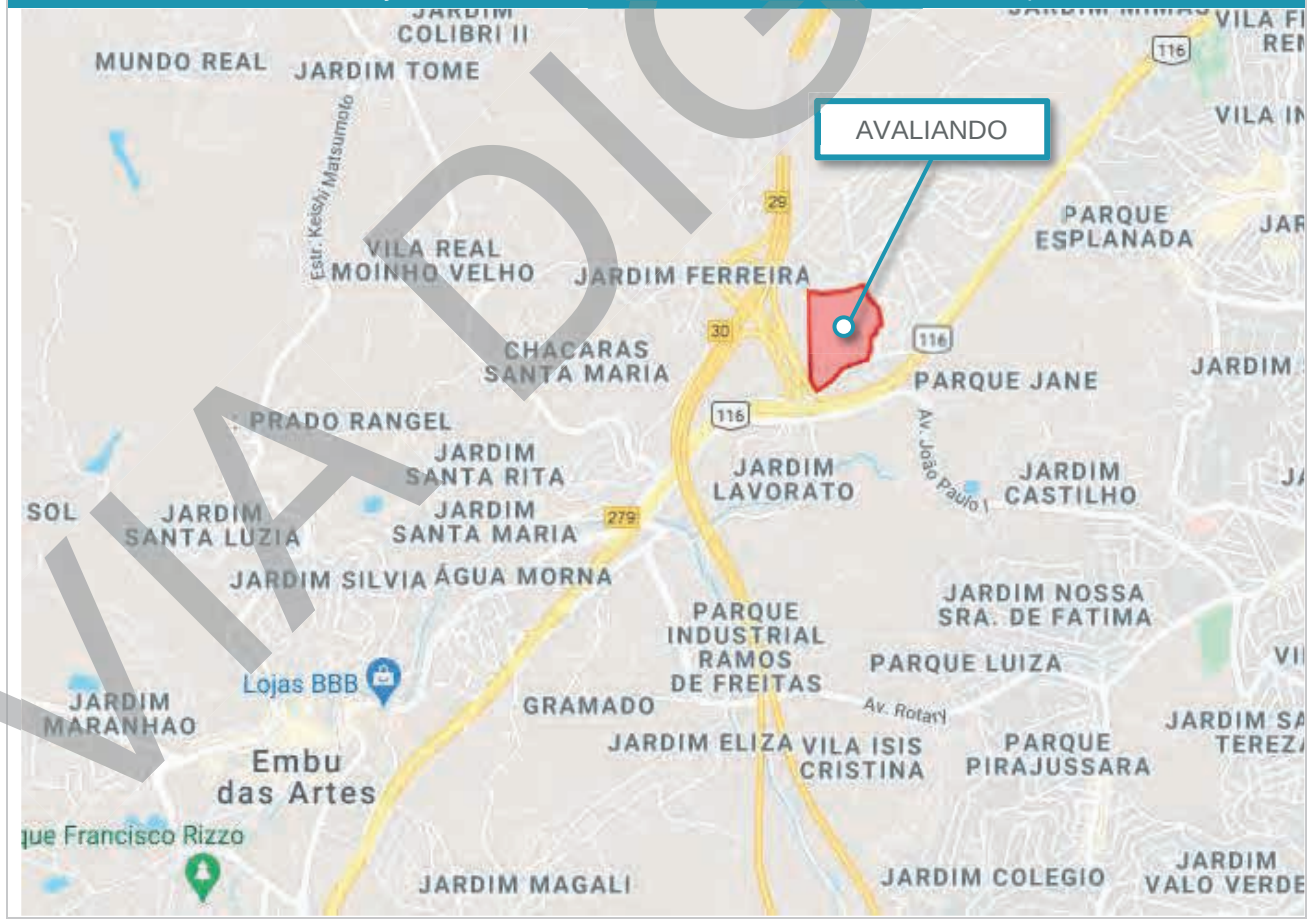
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se DCR - Distribution Center Rodoanel: e está situada na Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 150 metros da Rodovia Régis Bittencourt;
- 600 metros da Rodovia Mário Covas (Rodoanel);
- 3 km do centro de Embu das Artes;
- 8 km do centro de Taboão da Serra;
- 11 km do centro de Osasco;
- 14,5 km da zona oeste de São Paulo; e
- 14,5 km de Barueri.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Jardim Vista Alegre, distrito localizado na região norte da cidade de Embu das Artes, que por sua vez faz parte da Região Metropolitana de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Embu das Artes de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 240.230 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 276.535 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, proximidade com polos de consumo e serviços. Embu das Artes também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas**: Fraquezas da região incluem um mercado de novos galpões não muito desenvolvido, devido à topografia e a virtual ausência de terrenos para novos empreendimentos.

Ocupação circunvizinha

A circunvizinhança do imóvel é caracterizada principalmente pela presença de imóveis industriais/logísticos, seguida por imóveis residenciais e comerciais.

Acesso

Nível regional

O município de Embu das Artes faz parte da Região Metropolitana de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

Nível municipal

O bairro Jardim Vista Alegre está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

Nível local

A Avenida Héilo Ossamu Daikuara é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido. Seu estado de conservação é bom.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 340 metros do acesso principal.

Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de São Paulo, distante aproximadamente 60 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

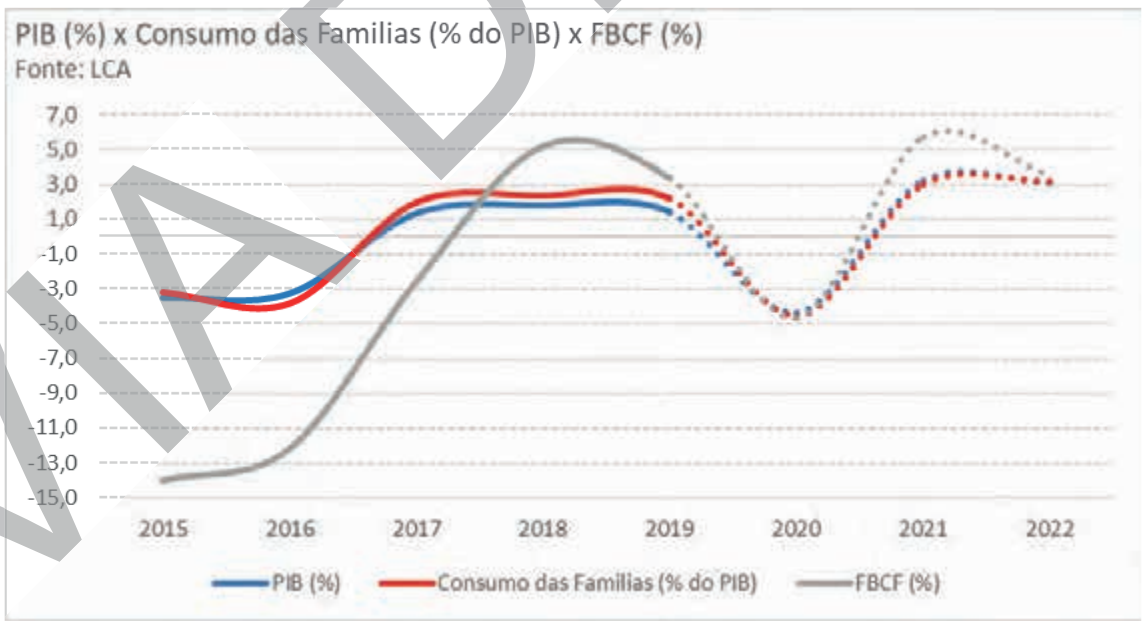
Análise Mercadológica

Cenário econômico

A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a, só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

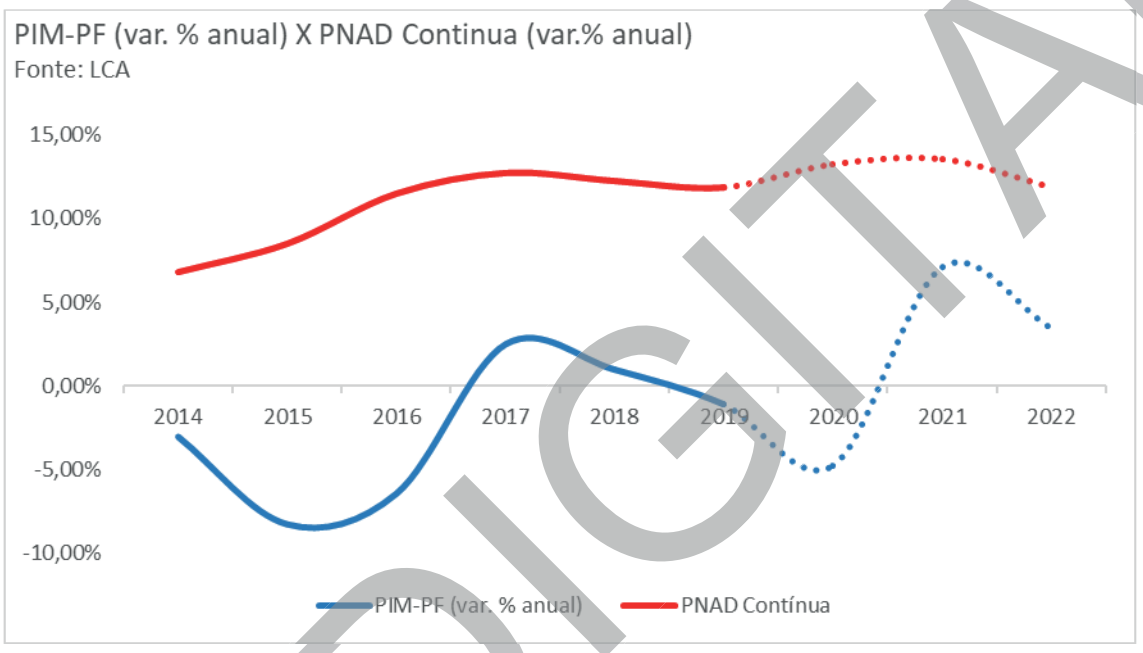
No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em abril.

Além disso, os fundos imobiliários têm ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.



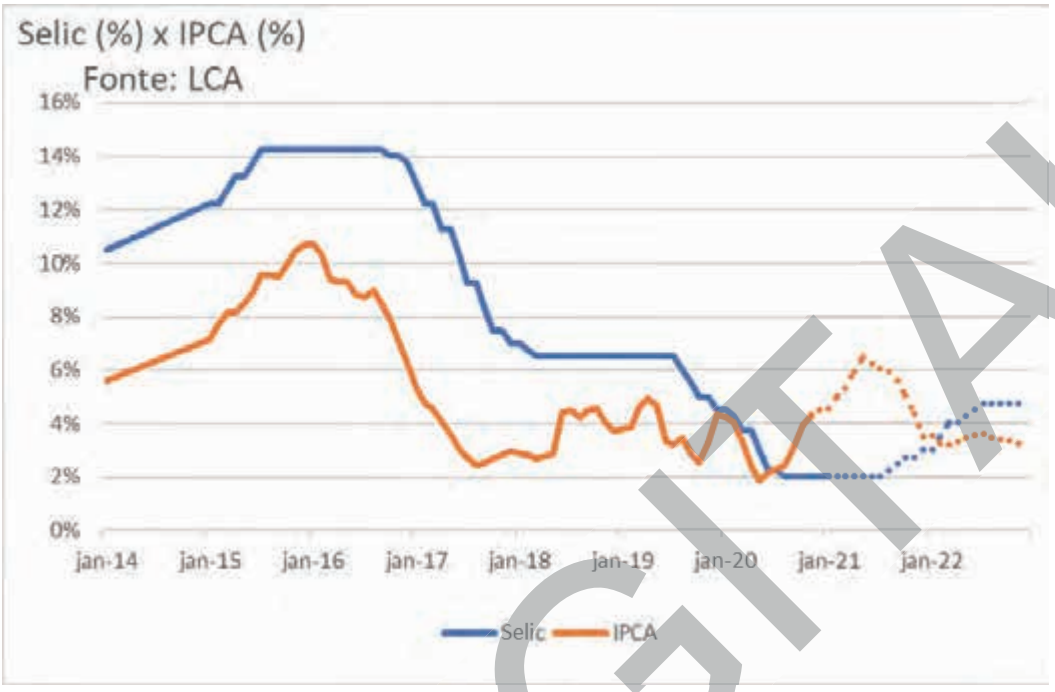
VIA DIGITAL

Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram individuos de manterem o usual padrao de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.



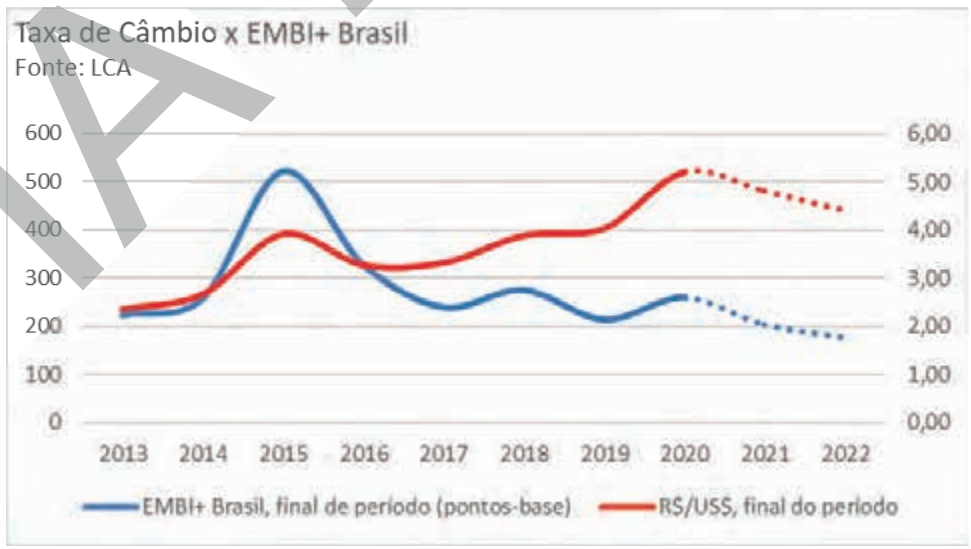
Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em Outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em Novembro de 2020.

VIA DIGITAL



Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma politica monetaria expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52% , principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



VIA DIGITAL

O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda america valendo R$ 5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,4	-4,34	3,22	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,25	13,56	11,86
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	1,83	2,91	3,06
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-4,72	6,96	3,52
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	3,49	3,19
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	23,14	4,78	4,08
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	5,03	3,36
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	3,30	3,25
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	4,38	3,79
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	3,00	4,75
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	260	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (21/01/2021)

VIA DIGITAL

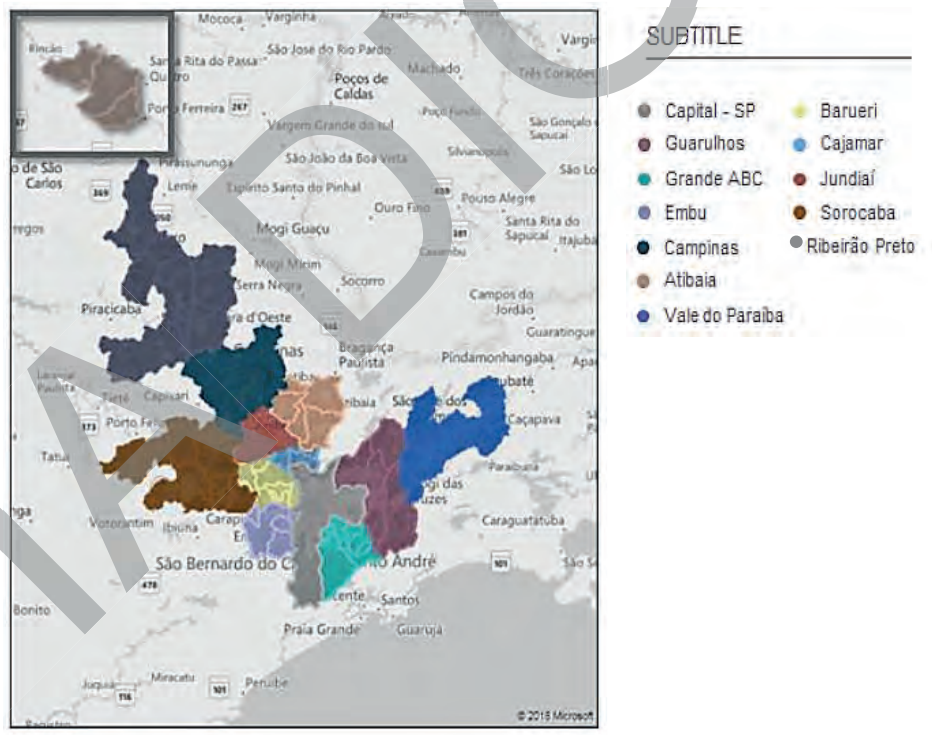
Mercado de Embu/SP

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

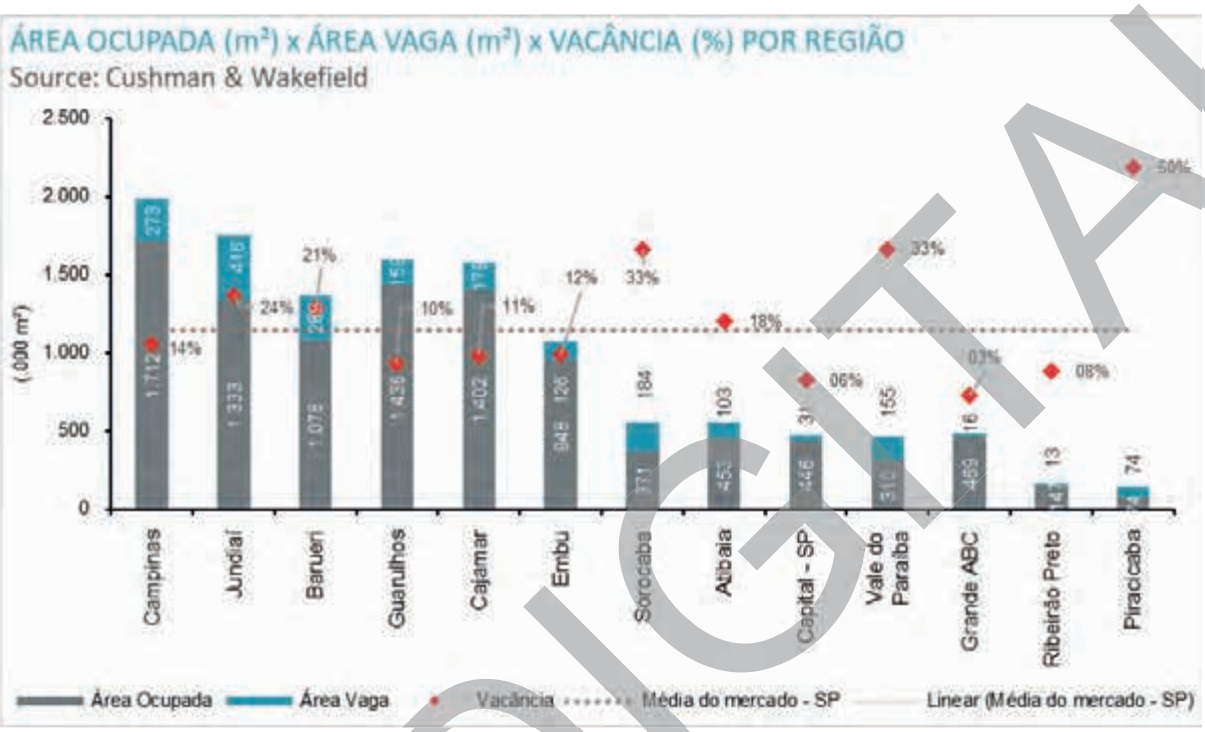
MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES:



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

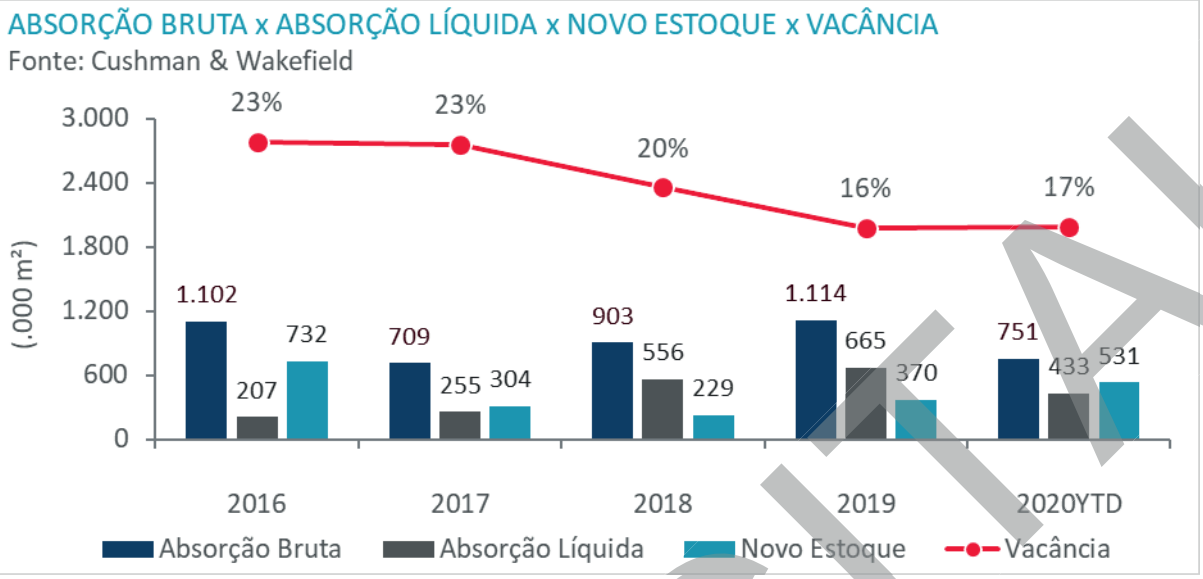


No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m² construídos de condomínios logísticos. Embu possui o sexto maior estoque (1.074.335m² - o que equivale a 8,8% do estado). A região de Embu pautou seu desenvolvimento devido ao fácil acesso à Rodovia Régis Bittencourt, que outrora não possuía pedágio, baixando os custos das operações para os inquilinos. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 11,7%, bem abaixo da média do mercado.

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m², abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "*flight to quality*", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas

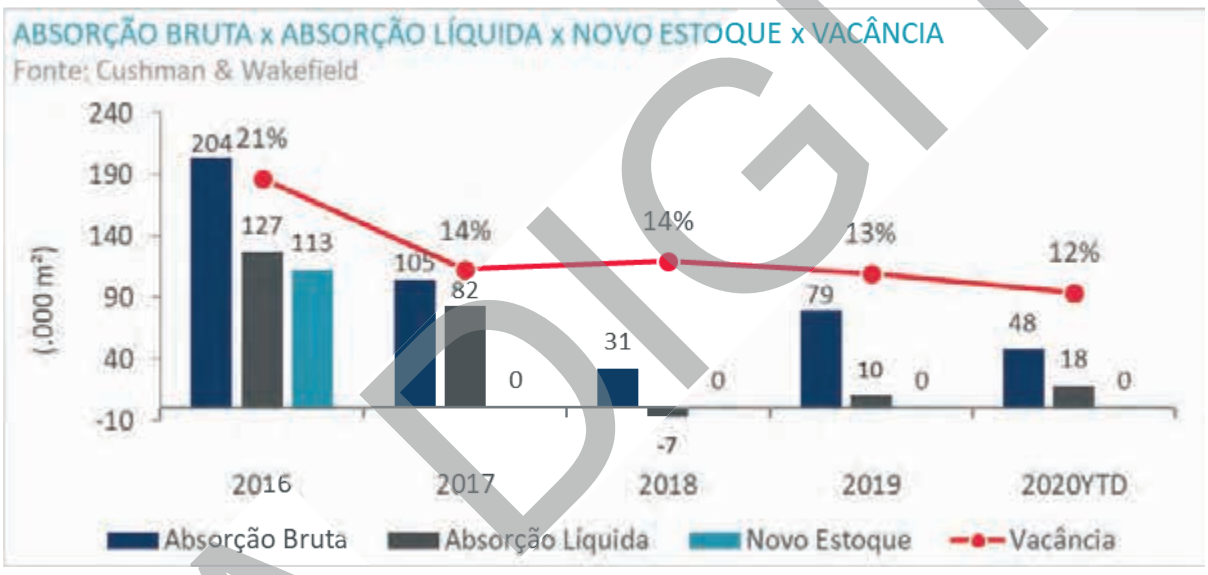
WADIGITAL

online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m².

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

Análise do mercado logístico na região

O mercado de Embu é formado pelos municípios Cotia, Itapecerica da Serra, Embu das artes, Vargem Grande Paulista e Taboão da Serra. Juntos, eles somam um total de 1.040.890 habitantes (2,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.

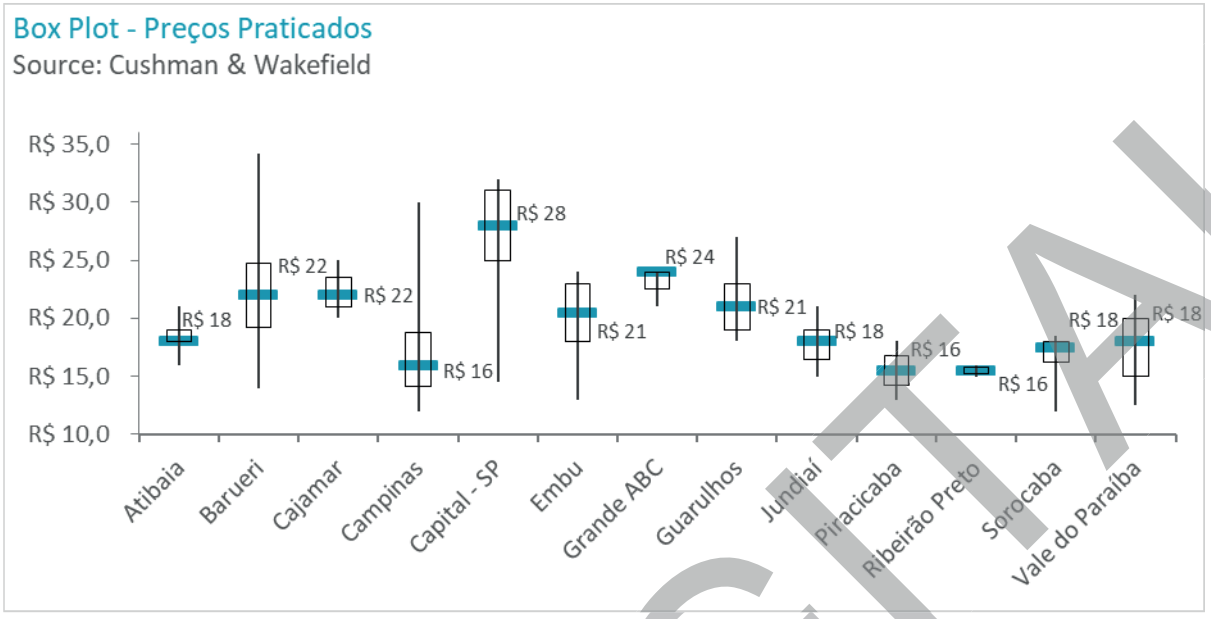


A região apresentou quedas constantes na sua taxa de vacância devido a grandes absorções em 2016 e 2017, boa parte disso é proveniente de um movimento "*flight-to-quality*". A absorção bruta em 2019 mais que dobrou se comparada ao ano anterior, contudo ainda ocorrem muitas devoluções de espaço na região e a absorção líquida permanece em patamares mais baixos. Considerando que Embu não recebe novos empreendimentos desde 2017 e apresenta absorções pouco expressivas, a taxa de vacância diminuiu em 2 p.p. desde 2018 e atualmente se encontra em 12%, bem abaixo do mercado geral. Desse modo, até o terceiro trimestre de 2020 a região registrou algumas movimentações com uma absorção líquida de 18 mil m², se tornando a maior desde 2018.

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

VIA DIGITAL



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Embu apresenta uma amplitude relativamente grande nos preços pedidos, além de apresentar uma mediana de R$ 21/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$18,47/m².

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Embu apresentou um volume considerável de absorções em 2016 e 2017, resultando em uma queda na taxa de vacância da região, que se estabilizou nos últimos 3 anos em um patamar bem abaixo do mercado geral. A absorção bruta em 2019 demonstrou que os galpões continuam sendo atrativos na região, sobretudo pela sua proximidade com a capital, porém a região ainda registra uma absorção líquida com valores mais baixos devido a algumas saídas de inquilinos.

Considerações sobre a propriedade

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Embu apresentou um volume considerável de absorções em 2016 e 2017, resultando em uma queda na taxa de vacância da região, que se estabilizou nos últimos 3 anos em um patamar bem abaixo do mercado geral. A absorção bruta em 2019 demonstrou que os galpões continuam sendo atrativos na região, sobretudo pela sua

VIA DIGITAL

proximidade com a capital, porém a região ainda registra uma absorção líquida com valores mais baixos devido a algumas saídas de inquilinos.

O avaliando encontra-se em um bom mercado logístico, com excelente localização, no cruzamento de importantes rodovias e próximo de centros de consumo maiores. Além disso, esse mercado encontra-se com baixa vacância e com preços pedidos bons. O avaliando possui um bom padrão construtivo, o que o torna um diferencial na região, além de possuir uma grande dimensão.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 133.015,31 m²;
- Acesso: Através da Rodovia Régis Bittencourt e do Rodoanel Mário Covas. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é regular - declive de 5% a10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

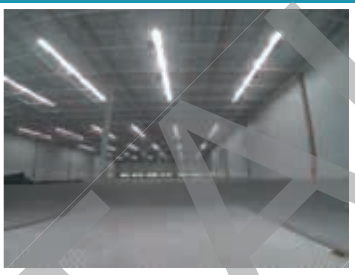
OBS.: A área do terreno foi obtida através do quadro de áreas do imóvel fornecido pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

Descrição das construções e benfeitorias

Galpões – Resumo das Benfeitorias Existentes



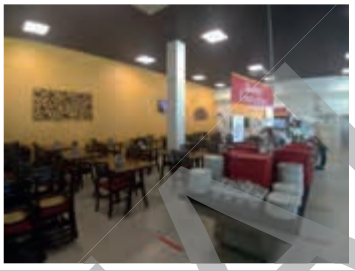


Itens	Características
Composição	Módulos logísticos e áreas administrativas
Estrutura	Concreto pré-moldado
Andares	Concreto armado
Fachada	Pintura látex sob placas de concreto
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Telha zipada com FACE FELT, proteção térmica e isolamento térmico
Circulação Vertical	Escadas
Ar condicionado	Split em algumas áreas
Localização do Sistema de Refrigeração	Na fachada do imóvel
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, hidrantes, extintores e alarmes de incêndio
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m²)	6,00
Pé direito (m)	12,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto usinado
Paredes	Pintura látex

VIA DIGITAL

Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes





Itens	Características
Composição	Administrativo, portaria, apoio aos caminhoneiros, guarita, restaurante, vestiários
Estrutura	Concreto pré-moldado em alguns ambientes e bloco de concreto
Fachada	Pintura látex
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Esquadria com vidro
Ar condicionado	Split e K7 em alguns ambientes
Localização do Sistema de Refrigeração	Nas laterais das construções
Iluminação	Fluorescente
Segurança Patrimonial	Privada
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmico e concreto usinado
Paredes	Pintura látex
Forros	Placas de material mineral e placas de PVC

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas e de terreno fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	133.015,31	Quadro de áreas
ÁREA CONSTRUÍDA		
Bloco 100	33.868,80	Quadro de áreas
Bloco 200	37.972,80	
Áreas comuns	1.591,42	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**73.433,02**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

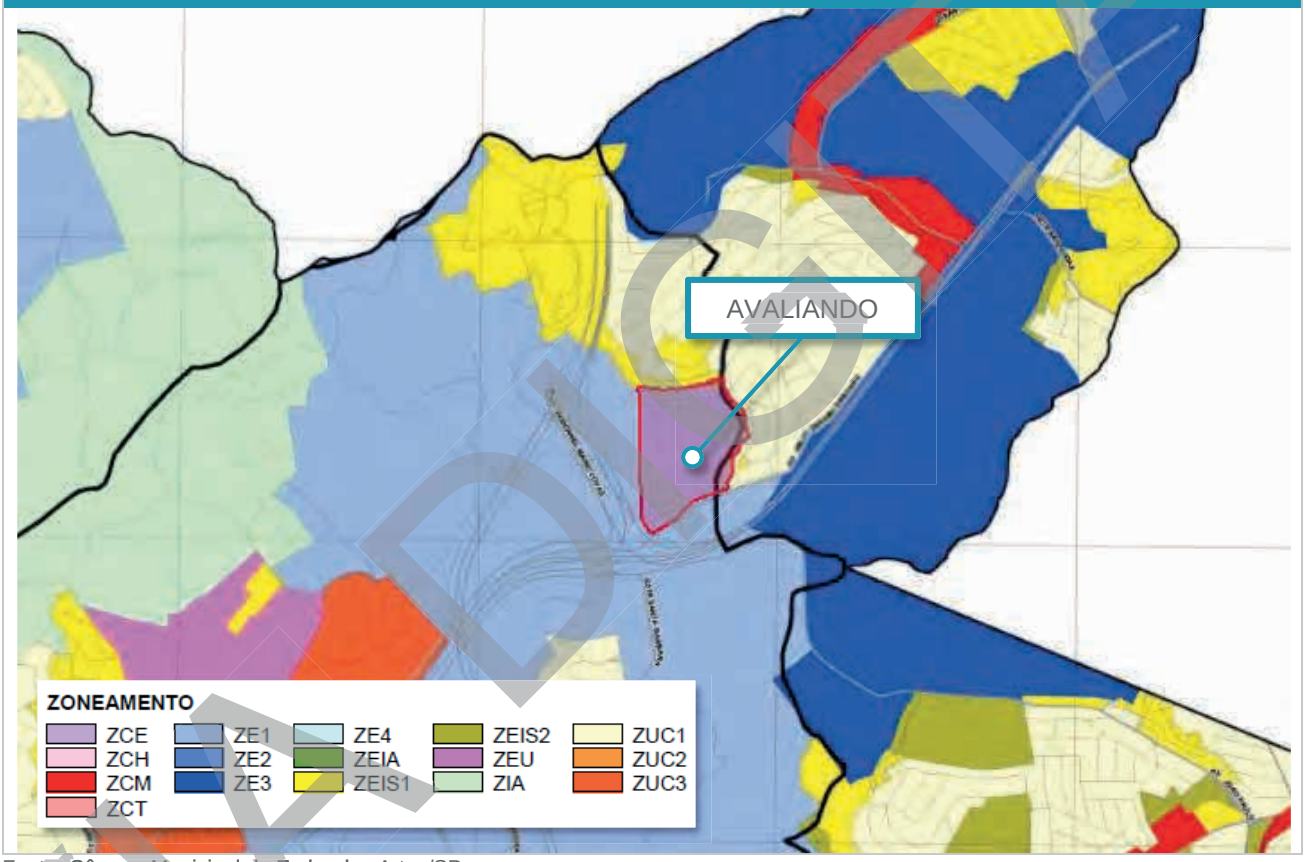
VIA DIGITAL

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Embu das Artes/SP são determinadas pela lei complementar n° 186 de 20 de abril de 2012, que consolida as disposições do plano diretor do município incorporando as revisões realizadas conforme determinação prevista no § 3º do artigo 40 da lei 10.257/01 e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZE 1 - Zona Empresarial 1.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Câmara Municipal de Embu das Artes/SP

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

VIA DIGITAL

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZE 1 - Zona Empresarial 1

Usos:

Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Câmara Municipal de Embu das Artes/SP.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda,** com base no Valor de Mercado para Locação obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Para aferição do valor optamos pelo **Método Evolutivo**.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $^1/_4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $^1/_8$).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

VIA DIGITAL

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

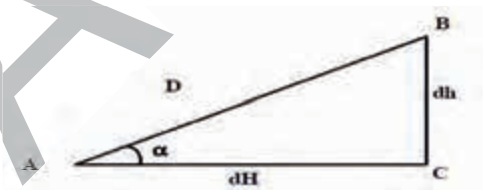
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

VIA DIGITAL

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{\frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)}\right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

VIA DIGITAL

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

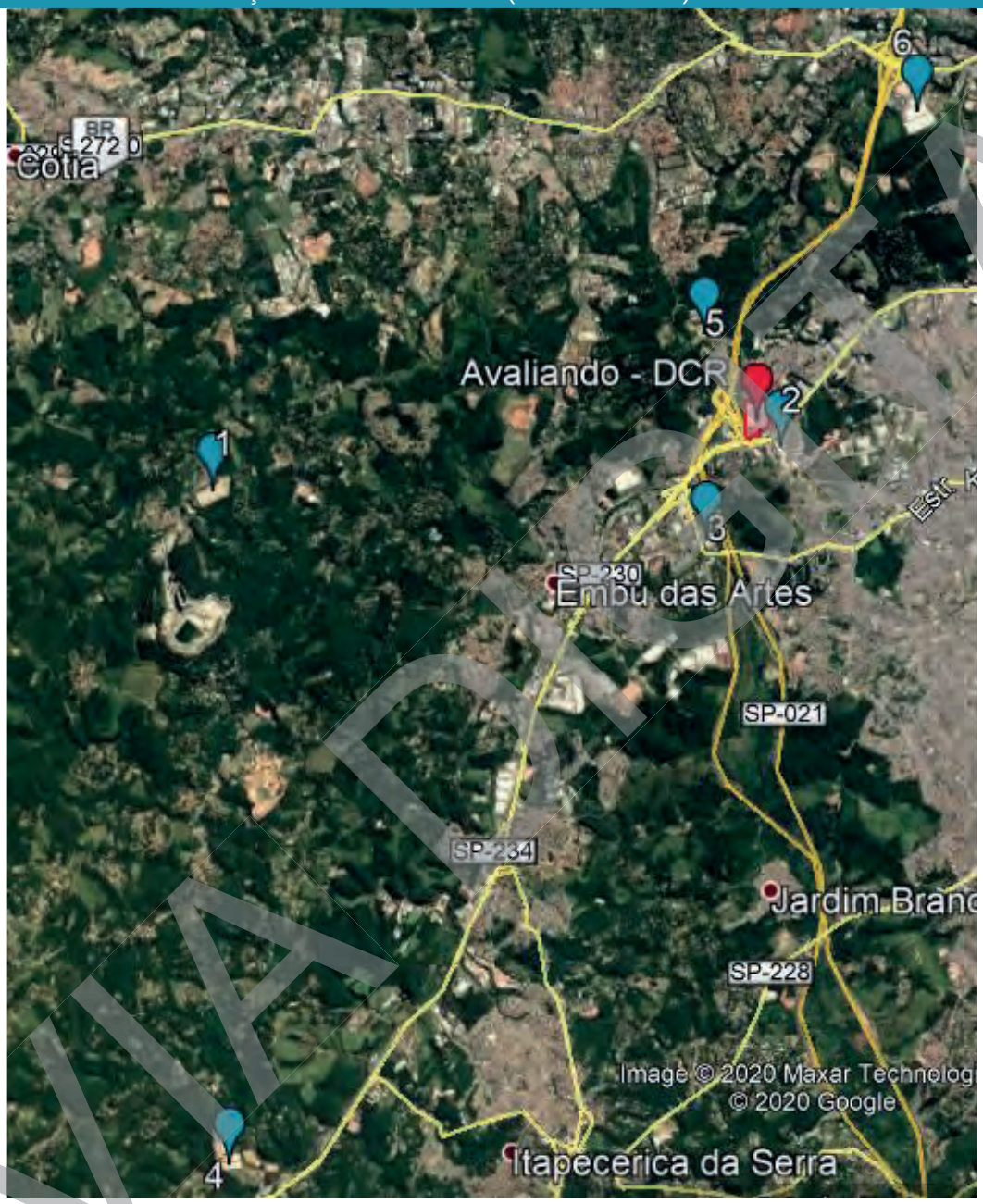
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Galpões
Valor Unitário (R$/m²)	22,11
Área CONSTRUÍDA	73.433,02
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.623.851,44**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

PRELIMINAR



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Distribution Park Embu II: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, km 4, Itatuba - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 6.555,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 28,32/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 3.507,53 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,72/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Condomínio Industrial Embu: Rua Marcelino Pinto Teixeira, 1268, Parque Industrial Ramos - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 8.840,79 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,70/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 24,03/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade denominada GR Régis: Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuvera - Itapecerica da Serra/SP, distante aproximadamente 11,5 km do avaliando, possui 3.686,54 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,99/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,30 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Cotia Industrial Park: Avenida João Paulo Ablas, 3127, Jardim da Glória - Cotia/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 9.088,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,50/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,95/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6,50 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade denominada Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP, distante aproximadamente 9,5 km do avaliando, possui 31.565,70m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,66/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	133.015,31	73.433,02	-	-	março-20	-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Distribution Park Embu II: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, km 4, Itatuba - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	127.000,00	6.555,00	137.655,00	21,00	outubro-20	Hines	Erika Ferreira	(11) 5504-7632
2	Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes /SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	41.722,98	3.507,53	80.673,19	23,00	novembro-20	4RS Participações	Ricardo	(11) 2364-4085 (11) 99999-2727
3	Condomínio Industrial Embu: Rua Marcelino Pinto Teixeira, 1268, Parque Industrial Ramos - Embu das Artes /SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	11.237,00	8.840,79	165.322,77	18,70	novembro-20	Condomínio Industrial Embu	Daniel Coelho	(11) 3463-8500
4	GR Régis: Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuvera - Itapecerica da Serra/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	67.500,00	3.686,54	66.357,72	18,00	setembro-20	Kinea Investimentos	Guilherme lucker de Paula	(11) 3073-8768
5	Cotia Industrial Park: Avenida João Paulo Ablas, 3127, Jardim da Glória - Cotia/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	16.700,00	9.088,00	140.864,00	15,50	julho-20	Real Estate Asset	Ariel Mizrahi	(11) 98196-0909
6	Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	170.324,61	31.565,70	536.616,90	17,00	setembro-20	Petros	Fabrício Café	(21) 2506-0452

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,12 Pior	1,01 Pior	1,16 Pior	1,21 Pior	28,32	28,32	1,50
2	0,90	1,06 Pior	1,01 Pior	0,97 Melhor	1,00 Similar	21,72	21,72	1,05
3	0,90	1,12 Pior	1,06 Pior	1,03 Pior	1,21 Pior	24,03	24,03	1,43
4	0,90	1,06 Pior	0,99 Melhor	1,16 Pior	1,21 Pior	22,99	22,99	1,42
5	0,90	1,12 Pior	1,01 Pior	1,09 Pior	1,21 Pior	19,95	19,95	1,43
6	0,90	1,00 Similar	1,05 Pior	0,97 Melhor	1,00 Similar	15,66	15,66	1,02
						22,11	**22,11**	

VIA DIGITAL

630

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpões			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 18,87			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	28,75	Limite Superior	24,66
Limite Inferior (-30%)	15,48	Limite Inferior	19,56
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
		Desvio Padrão	4,23
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**22,11**	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**22,11**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**1.715.714,36**

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

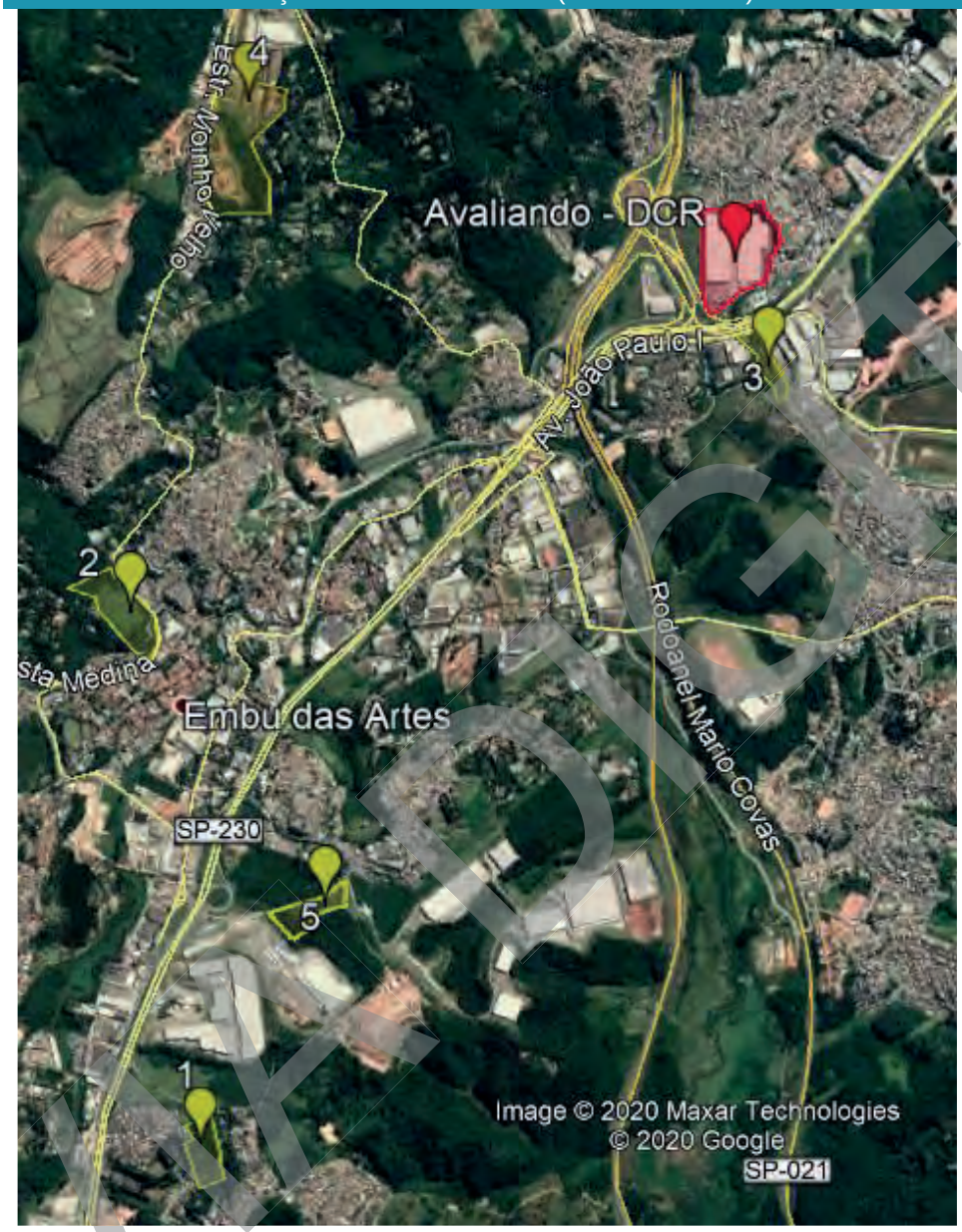
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	386,20
Área Total(m²)	133.015,31
Valor de Mercado para Venda (R$)	**51.370.696,25**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise.

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VERSÃO DIGITAL



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Siglatex, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 28.586,00 m² de área total e área construída de 700,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 260,62/m². O preço ajustado é R$ 272,89/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silvia - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 84.800,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 380,00/m². O preço ajustado é R$ 457,69/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior

MODELO DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 250 m do avaliando, possui 25.257,80 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 646,33/m². O preço ajustado é R$ 472,62/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada Keiichi Matsumoto, 1600, Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 170.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 294,12/m². O preço ajustado é R$ 378,57/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar

VERSÃO DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada Comendador X Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 36.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 333,33/m². O preço ajustado é R$ 349,23/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO														
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	133.015,31	73.433,02	Ze 1 - Zona Empresarial 1	-	-		-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rua Siglatex, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	28.586,00	700,00	ZE 1 - Zona Empresarial 1	Oferta	7.450.000,00	690.437,42	236,46	novembro-20	Manhattan Imóveis	Thomas	(19) 3790-1617 (19) 99797-9778
2	Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silvia - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	84.800,00	0,00	ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2	Oferta	32.224.000,00	0,00	380,00	novembro-20	G3I Imobiliária	Luis Carlos	(11) 4613-1300
3	Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	25.257,80	0,00	ZE 1 - Zona Empresarial 1	Oferta	16.325.000,00	0,00	646,33	novembro-20	Imobiliária Porta Nova	Mariane	(11) 947261915 (11) 4704-5177
4	Estrada Keiichi Matsumoto, 1600, Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	170.000,00	0,00	ZE 1 - Zona Empresarial 1	Oferta	50.000.000,00	0,00	294,12	novembro-20	Imobiliária Novo Tempo	Antonia	(11) 2844-2508 (11) 94758-9501
5	Estrada Comendador X Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	36.000,00	0,00	ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2	Oferta	12.000.000,00	0,00	333,33	novembro-20	Retha Imóveis	Guilherme	(11) 4777-9800

VIA DIGITAL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,19 Pior	0,83 Menor	1,27 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	272,89	272,89	1,28
2	0,90	1,06 Pior	0,95 Menor	1,27 Pior	1,00 Similar	1,06 Pior	457,69	457,69	1,34
3	0,90	1,00 Similar	0,81 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	472,62	472,62	0,81
4	0,90	1,06 Pior	1,06 Maior	1,36 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	378,57	378,57	1,43
5	0,90	1,06 Pior	0,85 Menor	1,12 Pior	1,00 Similar	1,13 Pior	349,23	349,23	1,16
							386,20	**386,20**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 378,05			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	502,06	Limite Superior	442,37
Limite Inferior (-30%)	270,34	Limite Inferior	330,03
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	29%
		Desvio Padrão	81,92
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**386,20**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**386,20**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**51.370.696,25**

VIA DIGITAL

Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo.

VIA DIGITAL

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

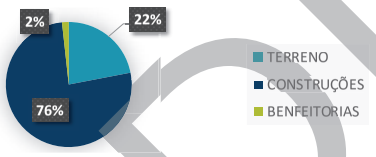
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP	133.015,31	386,20	51.370.696,25

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ OUTUBRO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Bloco 100	33.868,80	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.517,65	2.517,78	5,00	b	80,00	1,00	0,97	85.274.232,99	82.798.082,45
Bloco 200	37.972,80	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.517,65	2.517,78	5,00	b	80,00	1,00	0,97	95.607.207,65	92.831.013,36
Áreas comuns	1.591,42	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.517,65	1.830,29	5,00	b	70,00	1,00	0,97	2.912.753,59	2.816.416,34
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	73.433,02										183.794.194,22	178.445.500,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação Intertravada	m²	9.235,66	119,78	5,00	b	30,00	1,00	0,90	1.106.247,35	995.499,70
Pavimentação asfáltica	m²	11.269,06	73,80	5,00	b	50,00	1,00	0,94	831.608,17	783.354,94
Piso Industrial	m²	9.856,21	238,14	5,00	b	50,00	1,00	0,94	2.347.157,85	2.210.966,36
Reservatório de água metálico	unid.	1,00	32.643,00	5,00	b	30,00	1,00	0,90	32.643,00	29.375,07
VALOR DAS BENFEITORIAS									4.317.656,38	4.019.196,08



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	233.835.392,33
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**1,00**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	233.835.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**3.184,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.758,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R$ 233.835.000 (Duzentos e Trinta e Três Milhões, Oitocentos e Trinta e Cinco Mil Reais).

VIA DIGITAL

641

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

Condomínio logístico

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em junho de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- As principais premissa estão apresentadas no quadro “Análise do Fluxo”, no item “Fluxo de Caixa”, mais a frente neste mesmo capítulo;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado a partir do “Método Compartivo Direto de Dados de Mercado” para locação de galpão apresentado anteriormente;
- Admitimos um crescimento anual real para a operação;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

VIA DIGITAL

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 29 de janeiro de 2021 uma taxa de CAPM Real de 7,56% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,43%	7,56%	8,70%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R$ 22.127.124 e de R$ 22.365.362 para o 11º ano. Tendo em vista que o imóvel avaliando trata-se de um galpão logístico multiusuário, em diversos anos do fluxo de caixa incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação.



VIA DIGITAL

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2022	Forecast Year 2 mai-2023	Forecast Year 3 mai-2024	Forecast Year 4 mai-2025	Forecast Year 5 mai-2026	Forecast Year 6 mai-2027	Forecast Year 7 mai-2028	Forecast Year 8 mai-2029	Forecast Year 9 mai-2030	Forecast Year 10 mai-2031	Forecast Year 11 mai-2032	Forecast Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	22.350.631	22.816.305	22.245.657	21.612.637	21.400.347	21.204.984	21.417.115	21.735.508	21.948.274	22.162.001	22.591.274	241.484.732
Absorption & Turnover Vacancy	0	-1.164.427	-474.237	-239.067	-1.452.860	0	-1.450.351	0	-766.608	-1.548.254	0	-7.095.803
Free Rent	0	-510.724	0	-269.765	-544.822	0	-543.882	0	-287.478	-580.595	0	-2.737.266
Scheduled Base Rent	22.350.631	21.141.154	21.771.420	21.103.805	19.402.665	21.204.984	19.422.882	21.735.508	20.894.188	20.033.152	22.591.274	231.651.663
Total Rental Revenue	22.350.631	21.141.154	21.771.420	21.103.805	19.402.665	21.204.984	19.422.882	21.735.508	20.894.188	20.033.152	22.591.274	231.651.663
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	4.217.640	4.018.713	4.211.635	4.314.971	4.122.142	4.476.384	4.236.527	4.591.713	4.493.421	4.392.800	4.770.301	47.846.246
Total Other Tenant Revenue	4.217.640	4.018.713	4.211.635	4.314.971	4.122.142	4.476.384	4.236.527	4.591.713	4.493.421	4.392.800	4.770.301	47.846.246
Total Tenant Revenue	26.568.271	25.159.867	25.983.055	25.418.776	23.524.807	25.681.368	23.659.409	26.327.221	25.387.609	24.425.952	27.361.575	279.497.909
Potential Gross Revenue	26.568.271	25.159.867	25.983.055	25.418.776	23.524.807	25.681.368	23.659.409	26.327.221	25.387.609	24.425.952	27.361.575	279.497.909
Effective Gross Revenue	26.568.271	25.159.867	25.983.055	25.418.776	23.524.807	25.681.368	23.659.409	26.327.221	25.387.609	24.425.952	27.361.575	279.497.909
Operating Expenses												
FRA	223.506	228.163	222.457	216.126	214.003	212.050	214.171	217.355	219.483	221.620	225.913	2.414.847
Condomínio	3.845.222	3.881.367	3.928.331	3.978.614	4.029.540	4.081.118	4.133.357	4.186.264	4.239.848	4.294.118	4.349.082	44.946.860
IPTU	372.419	375.919	380.468	385.338	390.270	395.266	400.325	405.449	410.639	415.895	421.219	4.353.207
Total Operating Expenses	4.441.146	4.485.449	4.531.256	4.580.078	4.633.814	4.688.434	4.747.853	4.809.068	4.869.969	4.931.633	4.996.214	51.714.914
Net Operating Income	22.127.124	20.674.418	21.451.800	20.838.697	18.890.993	20.992.934	18.911.556	21.518.153	20.517.639	19.494.319	22.365.362	227.782.995
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	170.241	0	89.922	181.607	0	181.294	0	95.826	193.532	0	912.422
Total Leasing Costs	0	170.241	0	89.922	181.607	0	181.294	0	95.826	193.532	0	912.422
Total Leasing & Capital Costs	0	170.241	0	89.922	181.607	0	181.294	0	95.826	193.532	0	912.422
Cash Flow Before Debt Service	22.127.124	20.504.176	21.451.800	20.748.776	18.709.385	20.992.934	18.730.262	21.518.153	20.421.813	19.300.787	22.365.362	226.870.573
Cash Flow Available for Distribution	22.127.124	20.504.176	21.451.800	20.748.776	18.709.385	20.992.934	18.730.262	21.518.153	20.421.813	19.300.787	22.365.362	226.870.573

VIA DIGITAL

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	jun-21	
Data Final do Fluxo:	mai-31	
Período do Fluxo:	10	anos
Crescimento Real:	0,94% / 1,21% / 1,28%	em 2022 / em 2023 / em 2024 e anos subsequentes
Área Construída Total (m²)	77.587,20	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO E MERCADO		
Probabilidade de Renovação:	75,00%	
Valor de Locação:	R$ 22,11	/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Carência:	3	meses
Comissão de Locação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU (reembolsável):	R$ 0,37	/m²/mês
Condomínio e Seguro:	R$ 3,83	/m²/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Potencial
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Taxa de Capitalização	7,00%	ao ano
	0,57%	ao mês
Ano de Capitalização	2032	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	

RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	297.157.482	R$
VPL/ÁREA:	3.830	VPL/ Área construída

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50% para os dois primeiros anos e 50%para os demais anos) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

VIA DIGITAL

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,00%	**6,50%**	**7,00%**	**7,50%**	**8,00%**
6,50%	R$ 345.750.421	R$ 330.857.158	R$ 318.091.504	R$ 307.027.937	R$ 297.347.316
7,00%	R$ 333.775.624	R$ 319.563.855	R$ 307.382.338	R$ 296.825.023	R$ 287.587.373
7,50%	R$ 322.348.551	R$ 308.784.129	**R$ 297.157.482**	R$ 287.081.054	R$ 278.264.179
8,00%	R$ 311.440.743	R$ 298.491.381	R$ 287.391.927	R$ 277.772.401	R$ 269.355.315
8,50%	R$ 301.025.366	R$ 288.660.524	R$ 278.062.089	R$ 268.876.778	R$ 260.839.631

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 260.839.631 e R$ 345.750.421. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 297.157.482** (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, adotamos o valor obtido através do Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, por acreditarmos representar melhor a realidade, tendo em visto que se trata de um imóvel que produz renda. Para aferição, optamos por utilizar o valor encontrado no Método Evolutivo:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	3.184,33	233.835.392,33
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	3.829,97	297.157.482,00
Valor de Mercado para Venda	**3.829,97**	**297.157.000,00**

VIA DIGITAL

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

DCR - Distribution Center Rodoanel: Avenida Héilo Ossamu Daikuara, 1445, Jardim Vista Alegre - Embu das Artes/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 297.157.000,00

(Duzentos e Noventa e Sete Milhões, Cento e Cinquenta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 3.829,97

RM DM WG RAC

VIA DIGITAL

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- Uma para o cálculo do valor de venda de terreno através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”;
- Uma para o cálculo do Valor de Mercado para Venda através do “Método Evolutivo”;
- Outra para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”;
- Uma para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para a determinação do valor de locação de galpão, utilizado como base para o “Método da Capitalização da Renda”; e
- Uma para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda de Terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		29,09%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			23,05%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**15**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU II**

VIA DIGITAL

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Renata Marques
Renata Marques (11 de March de 2021 13:55 GMT-3)

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (11 de March de 2021 13:32 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil
William da Silva Gil (11 de March de 2021 15:36 GMT-3)

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (11 de March de 2021 22:09 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

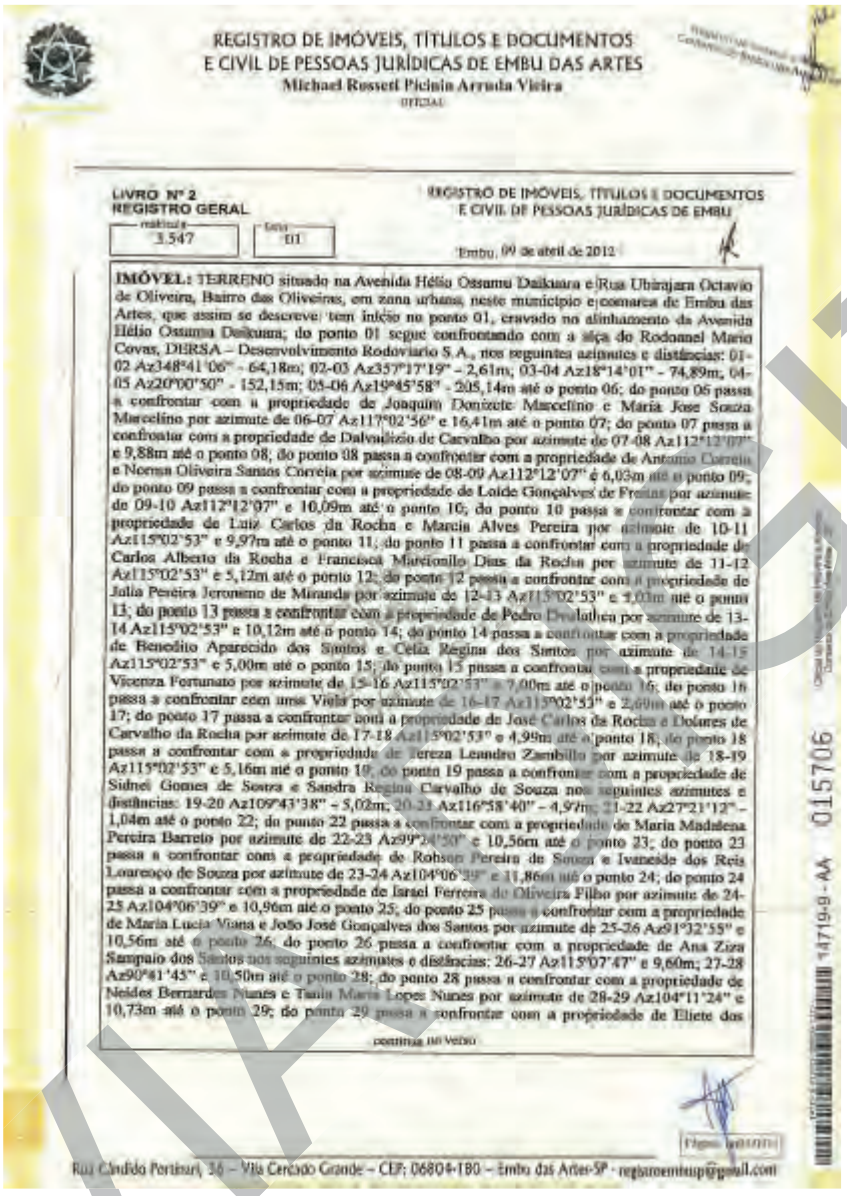
VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Matrículas:

Matrícula. 3.547 (Primeira e última página)



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Russell Piccinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 3.547 | folha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU

Embu, 09 de abril de 2012

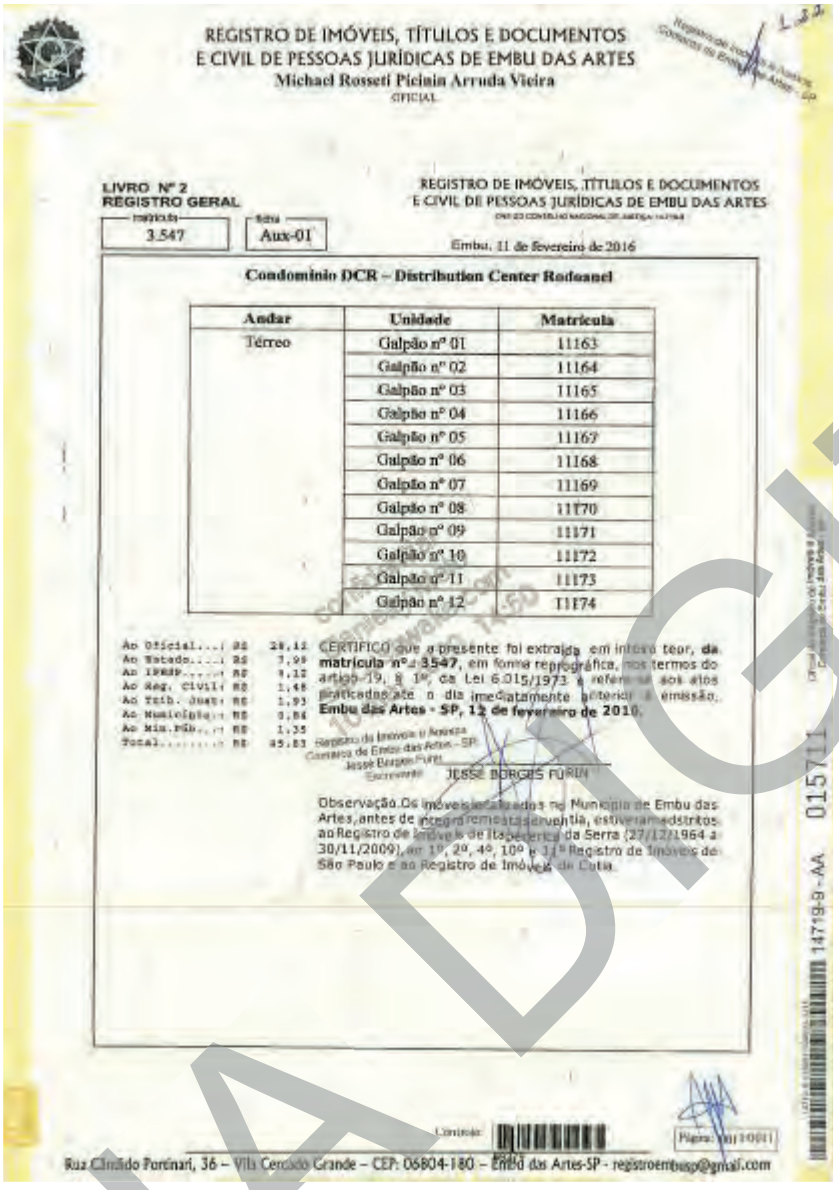
IMÓVEL: TERRENO situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Bairro das Oliveiras, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: tem início no ponto 01, cravado no alinhamento da Avenida Hélio Ossamu Daikuara; do ponto 01 segue confrontando com a área do Rodoanel Mario Covas, DERSA – Desenvolvimento Rodoviario S.A., nos seguintes azimutes e distâncias: 01-02 Az348°41'06" - 64,18m; 02-03 Az357°17'19" - 2,61m; 03-04 Az18°14'01" - 74,89m; 04-05 Az20°00'50" - 152,15m; 05-06 Az19°45'58" - 205,14m até o ponto 06; do ponto 06 passa a confrontar com a propriedade de Joaquim Donizete Marcelino e Maria Jose Souza Marcelino por azimute de 06-07 Az117°02'56" e 16,41m até o ponto 07; do ponto 07 passa a confrontar com a propriedade de Dalvanizio de Carvalho por azimute de 07-08 Az112°12'07" e 9,88m até o ponto 08; do ponto 08 passa a confrontar com a propriedade de Antonio Correia e Norma Oliveira Santos Correia por azimute de 08-09 Az112°12'07" e 6,03m até o ponto 09; do ponto 09 passa a confrontar com a propriedade de Laide Gonçalves de Freitas por azimute de 09-10 Az112°12'07" e 10,09m até o ponto 10; do ponto 10 passa a confrontar com a propriedade de Luiz Carlos da Rocha e Marcia Alves Pereira por azimute de 10-11 Az115°02'53" e 9,97m até o ponto 11; do ponto 11 passa a confrontar com a propriedade de Carlos Alberto da Rocha e Francisca Marcionilio Dias da Rocha por azimute de 11-12 Az115°02'53" e 5,12m até o ponto 12; do ponto 12 passa a confrontar com a propriedade de Julia Pereira Jeronimo de Miranda por azimute de 12-13 Az115°02'53" e 5,03m até o ponto 13; do ponto 13 passa a confrontar com a propriedade de Pedro Divalathea por azimute de 13-14 Az115°02'53" e 10,12m até o ponto 14; do ponto 14 passa a confrontar com a propriedade de Benedito Aparecido dos Santos e Celia Regina dos Santos por azimute de 14-15 Az115°02'53" e 5,00m até o ponto 15; do ponto 15 passa a confrontar com a propriedade de Vicenza Fortunato por azimute de 15-16 Az115°02'53" e 9,00m até o ponto 16; do ponto 16 passa a confrontar com uma Viela por azimute de 16-17 Az115°02'53" e 2,69m até o ponto 17; do ponto 17 passa a confrontar com a propriedade de José Carlos da Rocha e Dolares de Carvalho da Rocha por azimute de 17-18 Az115°02'53" e 4,99m até o ponto 18; do ponto 18 passa a confrontar com a propriedade de Tereza Leandro Zambillo por azimute de 18-19 Az115°02'53" e 5,16m até o ponto 19; do ponto 19 passa a confrontar com a propriedade de Sidnei Gomes de Souza e Sandra Regina Carvalho de Souza nos seguintes azimutes e distâncias: 19-20 Az109°43'38" - 5,02m; 20-21 Az116°58'40" - 4,97m; 21-22 Az27°21'12" - 1,04m até o ponto 22; do ponto 22 passa a confrontar com a propriedade de Maria Madalena Pereira Barreto por azimute de 22-23 Az99°24'50" e 10,56m até o ponto 23; do ponto 23 passa a confrontar com a propriedade de Robson Pereira de Souza e Ivaneide dos Reis Loureiço de Souza por azimute de 23-24 Az104°06'39" e 11,86m até o ponto 24; do ponto 24 passa a confrontar com a propriedade de Israel Ferreira de Oliveira Filho por azimute de 24-25 Az104°06'39" e 10,96m até o ponto 25; do ponto 25 passa a confrontar com a propriedade de Maria Lucia Viana e João José Gonçalves dos Santos por azimute de 25-26 Az91°32'55" e 10,56m até o ponto 26; do ponto 26 passa a confrontar com a propriedade de Ana Ziza Sampaio dos Santos nos seguintes azimutes e distâncias: 26-27 Az115°07'47" e 9,60m; 27-28 Az90°41'45" e 10,50m até o ponto 28; do ponto 28 passa a confrontar com a propriedade de Neides Bernardes Nunes e Tania Maria Lopes Nunes por azimute de 28-29 Az104°11'24" e 10,73m até o ponto 29; do ponto 29 passa a confrontar com a propriedade de Eliete dos

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroimoveisup@gmail.com

14719-9-AA 015706

VALOR DIGITAL



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula: 3.547 | ficha: Aux-01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel

Andar	Unidade	Matrícula
Térreo	Galpão nº 01	11163
	Galpão nº 02	11164
	Galpão nº 03	11165
	Galpão nº 04	11166
	Galpão nº 05	11167
	Galpão nº 06	11168
	Galpão nº 07	11169
	Galpão nº 08	11170
	Galpão nº 09	11171
	Galpão nº 10	11172
	Galpão nº 11	11173
	Galpão nº 12	11174

Ao Oficial....	R$	28,12
Ao Estado....	R$	7,99
Ao IPESP.....	R$	3,12
Ao Reg. Civil	R$	1,48
Ao Trib. Just.	R$	1,93
Ao Município	R$	0,84
Ao Min.Púb...	R$	1,35
Total.....	R$	45,83

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, **da matrícula nº: 3547**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Embu das Artes - SP
Jesse Borges Furin
Escrevente

JESSE BORGES FURIN

Observação.Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controle:

Página: 001/0011

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9-AA 015711

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.163



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 11.163 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 01, localizado no têrreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 02, no lado esquerdo com o estacionamento de automóveis do bloco 500 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial....: R$	28,12
Ao Estado....: R$	7,98
Ao IPESP....: R$	4,12
Ao Reg. Civil: R$	1,48
Ao Trib. Just: R$	1,93
Ao Município: R$	0,84
Ao Min.Pub...: R$	1,35
Total.....: R$	45,80

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº 11163**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.
Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.

JESSE BORGES FURIN

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controle:

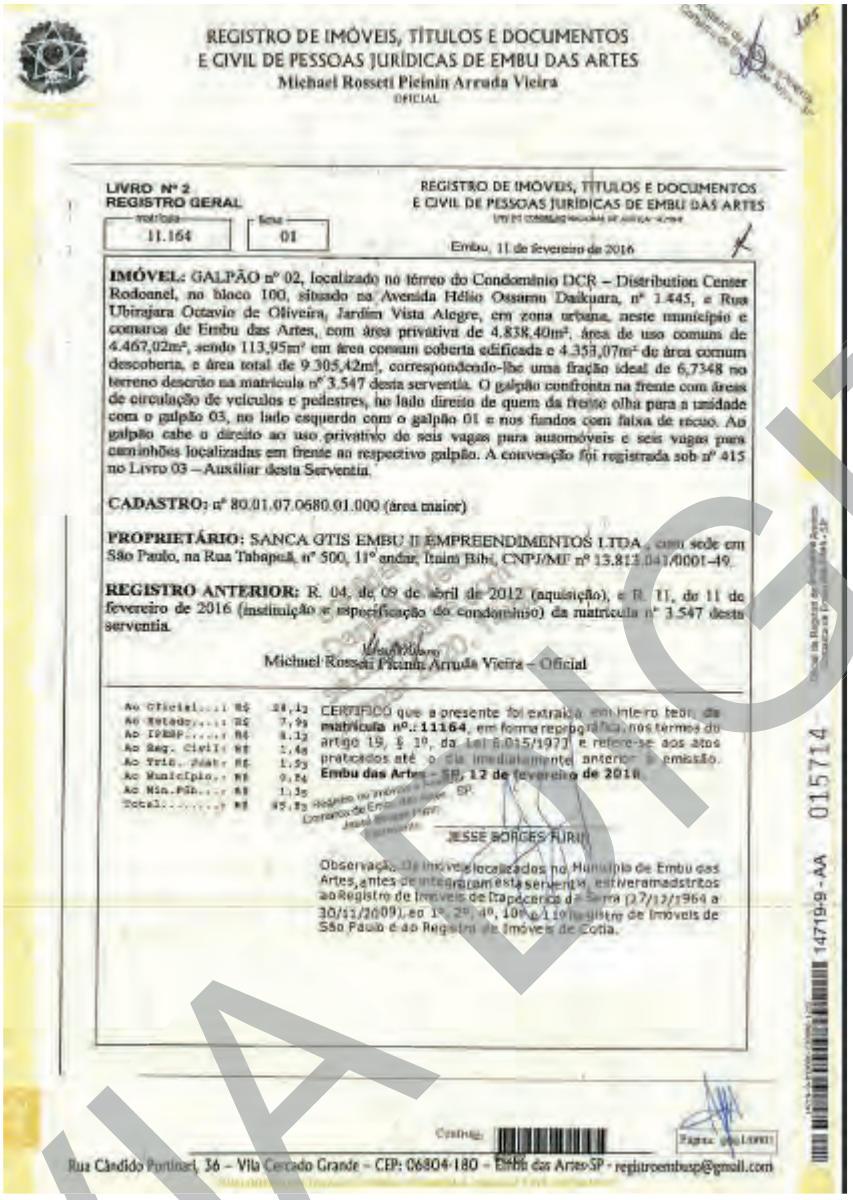
Página 1 de 1 (UNICA)

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - regitroembusp@gmail.com

14719-9-AA 015713

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.164



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 11.164 | Ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 02, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 03, no lado esquerdo com o galpão 01 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A conversão foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial...: R$ 28,13
Ao Estado...: R$ 7,93
Ao IPESP....: R$ 8,13
Ao Reg. Civil: R$ 1,48
Ao Trib. Just: R$ 1,53
Ao Município: R$ 0,84
Ao Min.Pub...: R$ 1,35
Total.....: R$ 49,33

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da **matrícula nº.: 11164**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes – SP, 12 de fevereiro de 2016**

JESSE BORGES FURIA

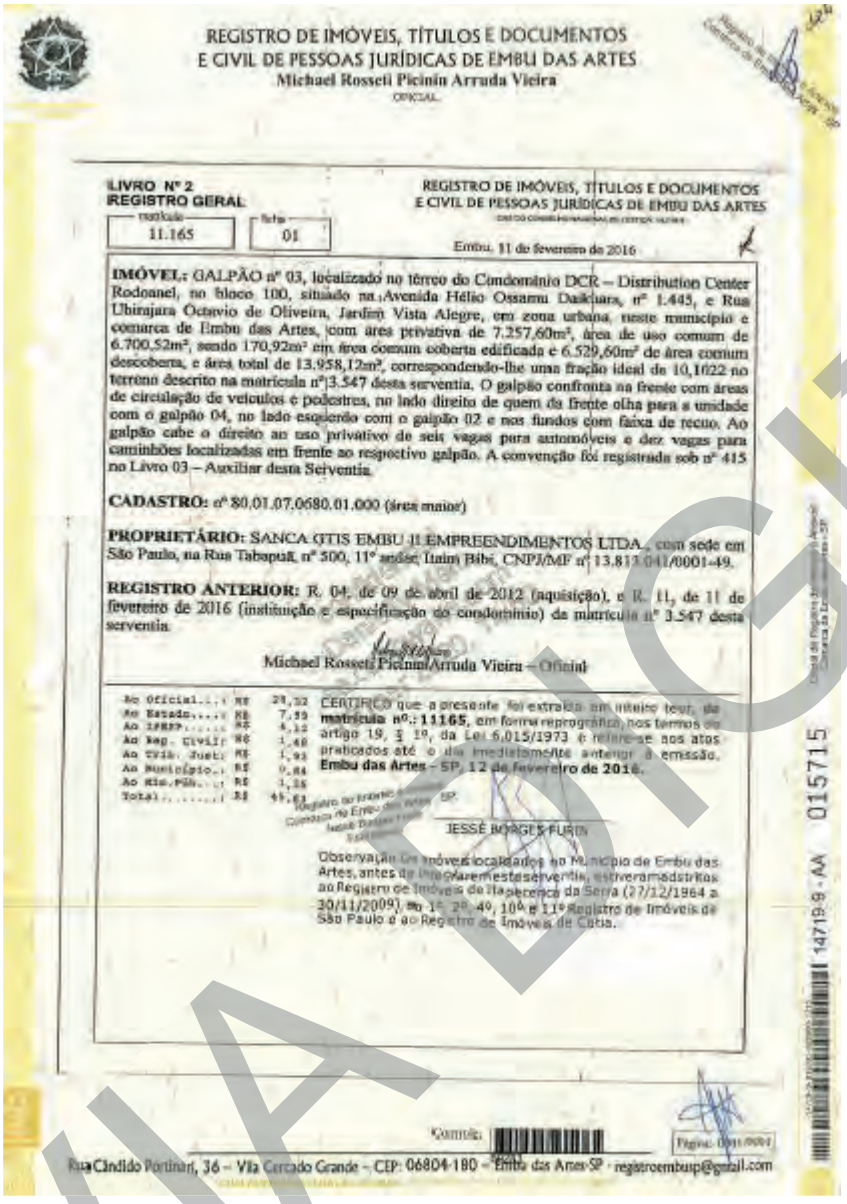
Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 015714

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.165



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
11.165	01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 03, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 7.257,60m², área de uso comum de 6.700,52m², sendo 170,92m² em área comum coberta edificada e 6.529,60m² de área comum descoberta, e área total de 13.958,12m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 10,1022 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 04, no lado esquerdo com o galpão 02 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e dez vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial...:	R$	29,32
Ao Estado....:	R$	7,55
Ao IPREP.....:	R$	4,12
Ao Reg. Civil:	R$	1,48
Ao Trib. Just:	R$	1,93
Ao Município.:	R$	0,84
Ao Min.Púb...:	R$	1,35
Total.....:	R$	45,63

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 11165**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes – SP, 12 de fevereiro de 2016.**

JESSÉ BORGES FURIN

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), no 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controle:

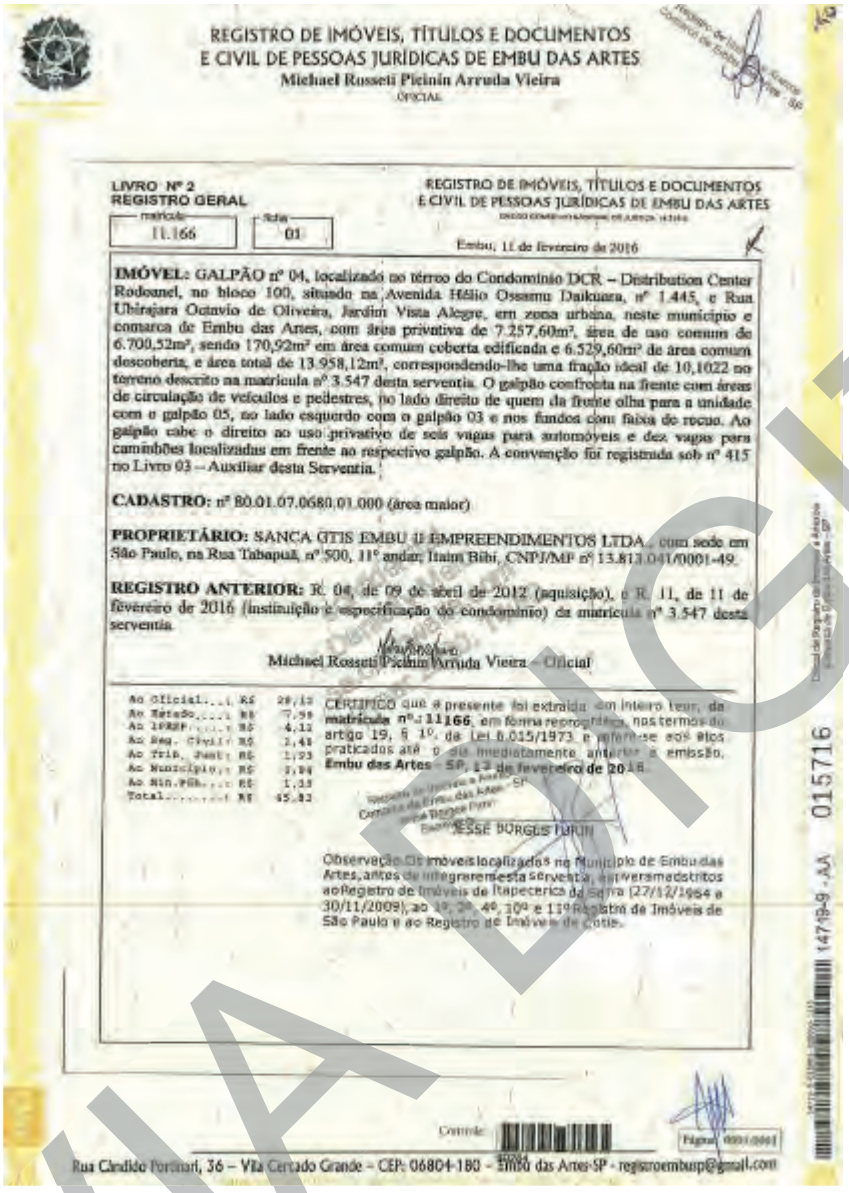
Página: 0001/0001

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 015715

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.166



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 11.166 | folha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 04, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 7.257,60m², área de uso comum de 6.700,52m², sendo 170,92m² em área comum coberta edificada e 6.529,60m² de área comum descoberta, e área total de 13.958,12m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 10,1022 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 05, no lado esquerdo com o galpão 03 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e dez vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial....	R$	28,12
Ao Estado.....	R$	7,98
Ao IPREP.....	R$	4,12
Ao Reg. Civil	R$	1,48
Ao Trib. Just.	R$	1,93
Ao Município..	R$	1,94
Ao Min.Púb....	R$	1,33
Total.....	R$	45,82

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº 11166**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes – SP, 12 de fevereiro de 2016.**

JESSE BORGES FURIN

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controle:

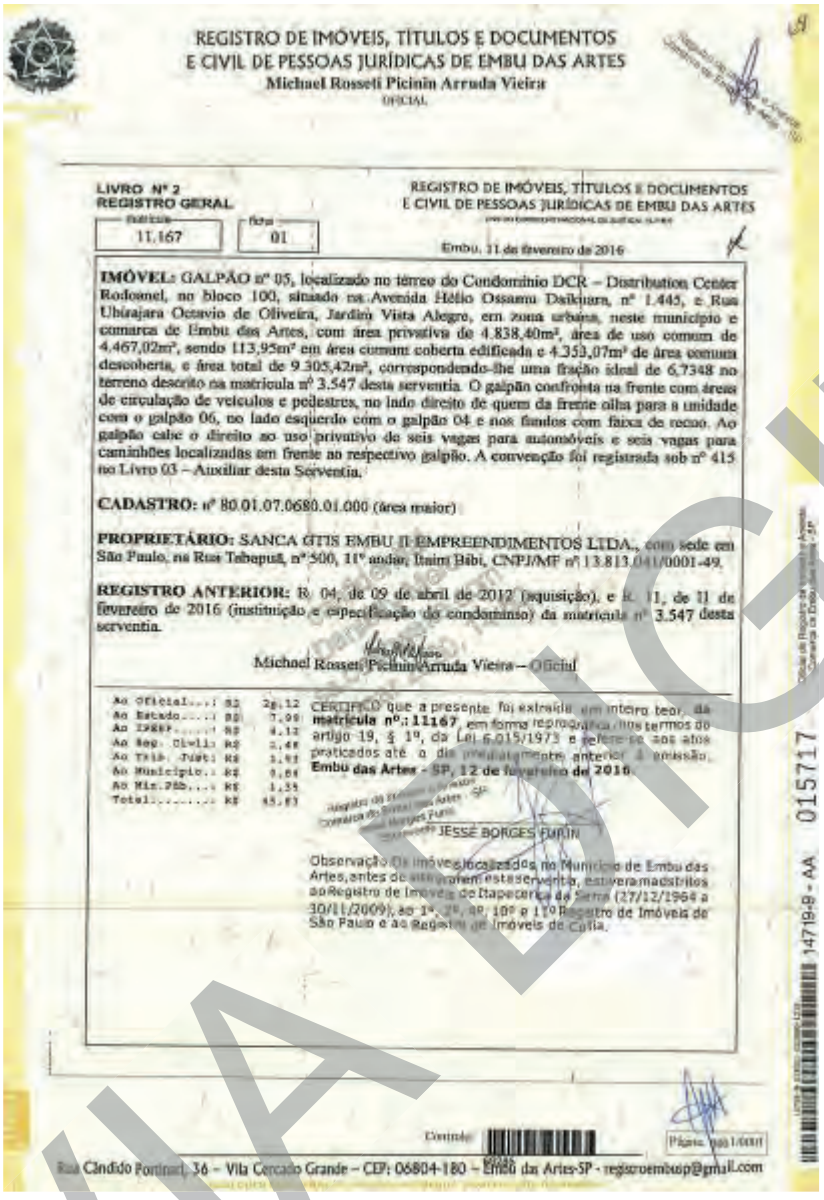
Página: 0001/0001

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 015716

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.167



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 11.167 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 05, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 06, no lado esquerdo com o galpão 04 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial...:	R$	29,12
Ao Estado....:	R$	7,99
Ao IPREP.....:	R$	4,12
Ao Reg. Civil:	R$	1,48
Ao Trib. Just:	R$	1,93
Ao Município.:	R$	0,84
Ao Min.Pub...:	R$	1,35
Total.....:	R$	45,83

CERTIFICO que a presente foi extraída, em inteiro teor, da **matrícula nº.: 11167**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

JESSÉ BORGES FURIN

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Contrato:

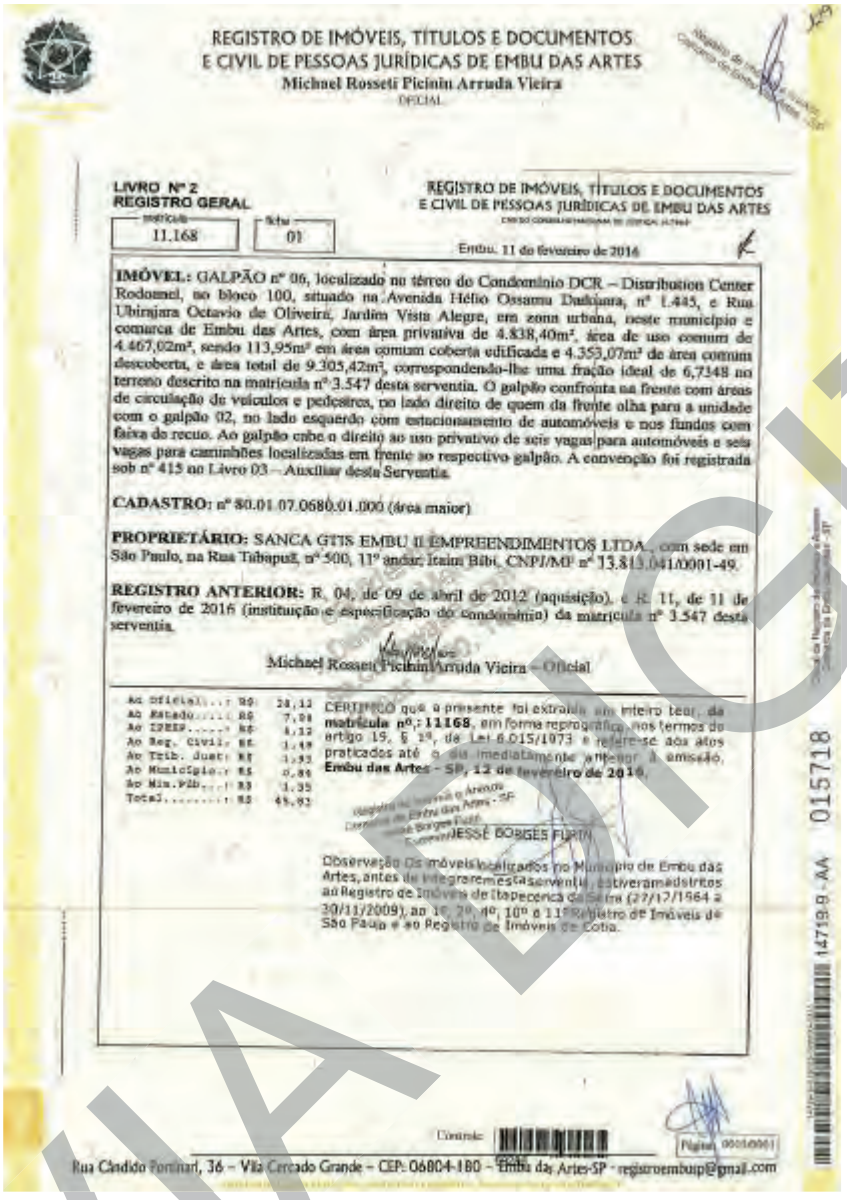
Página: 000 1/0001

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 015717

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.168



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
11.168	01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 06, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 100, situado na Avenida Hélio Ossamu Dadkiura, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 02, no lado esquerdo com estacionamento de automóveis e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial...:	R$	28,12
Ao Estado.....:	R$	7,08
Ao IPESP.....:	R$	4,12
Ao Reg. Civil:	R$	1,49
Ao Trib. Just:	R$	1,93
Ao Município.:	R$	0,86
Ao Min.Púb...:	R$	1,35
Total.....:	R$	45,93

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 11168**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

JESSÉ BORGES FURIN

Observação Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Contrato:

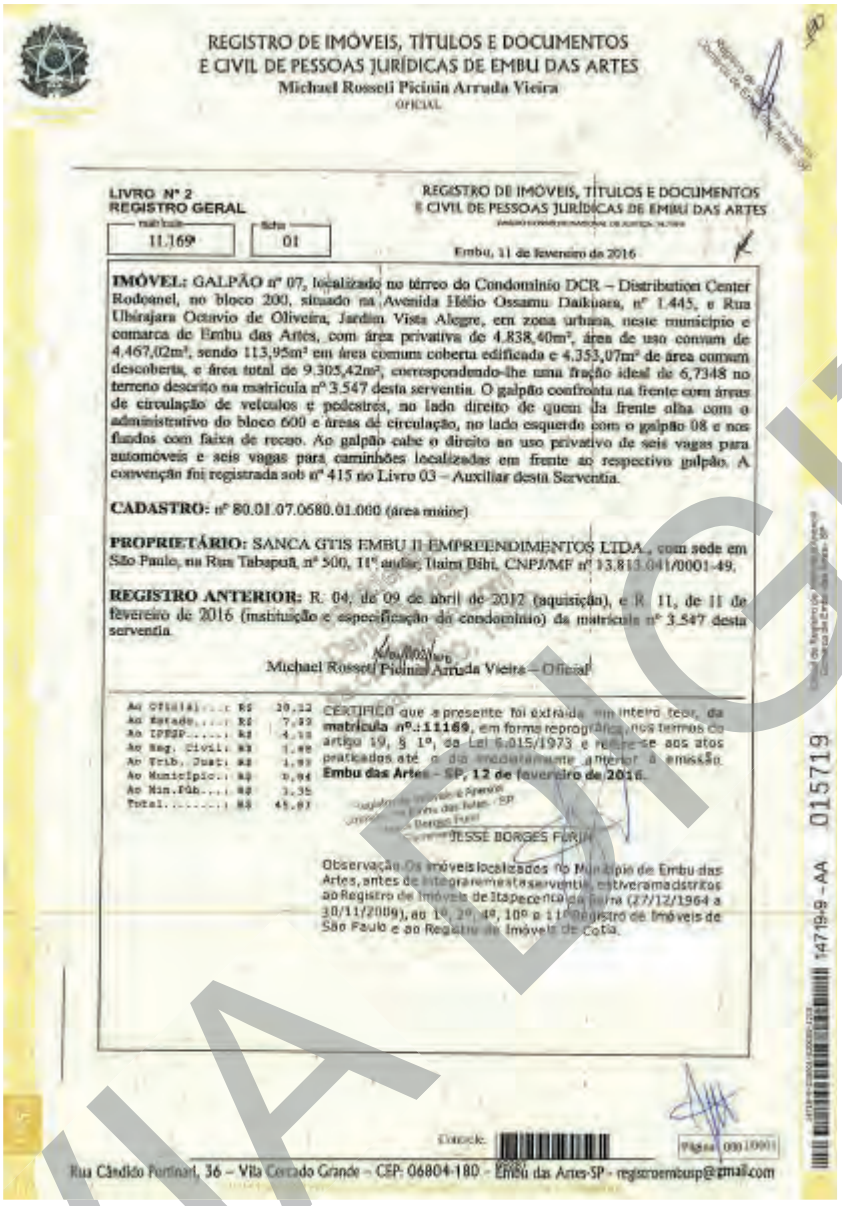
Página 0001/0001

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 015718

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.169



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 11.169 | Ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 07, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha com o administrativo do bloco 600 e áreas de circulação, no lado esquerdo com o galpão 08 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial	R$	30,22
Ao Estado	R$	7,93
Ao IPESP	R$	4,13
Ao Reg. Civil	R$	1,48
Ao Trib. Just	R$	1,93
Ao Municipio	R$	0,84
Ao Min.Pub.	R$	1,35
Total	R$	45,87

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 11169**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes – SP, 12 de fevereiro de 2016.**

JESSE BORGES FURIN

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controle:

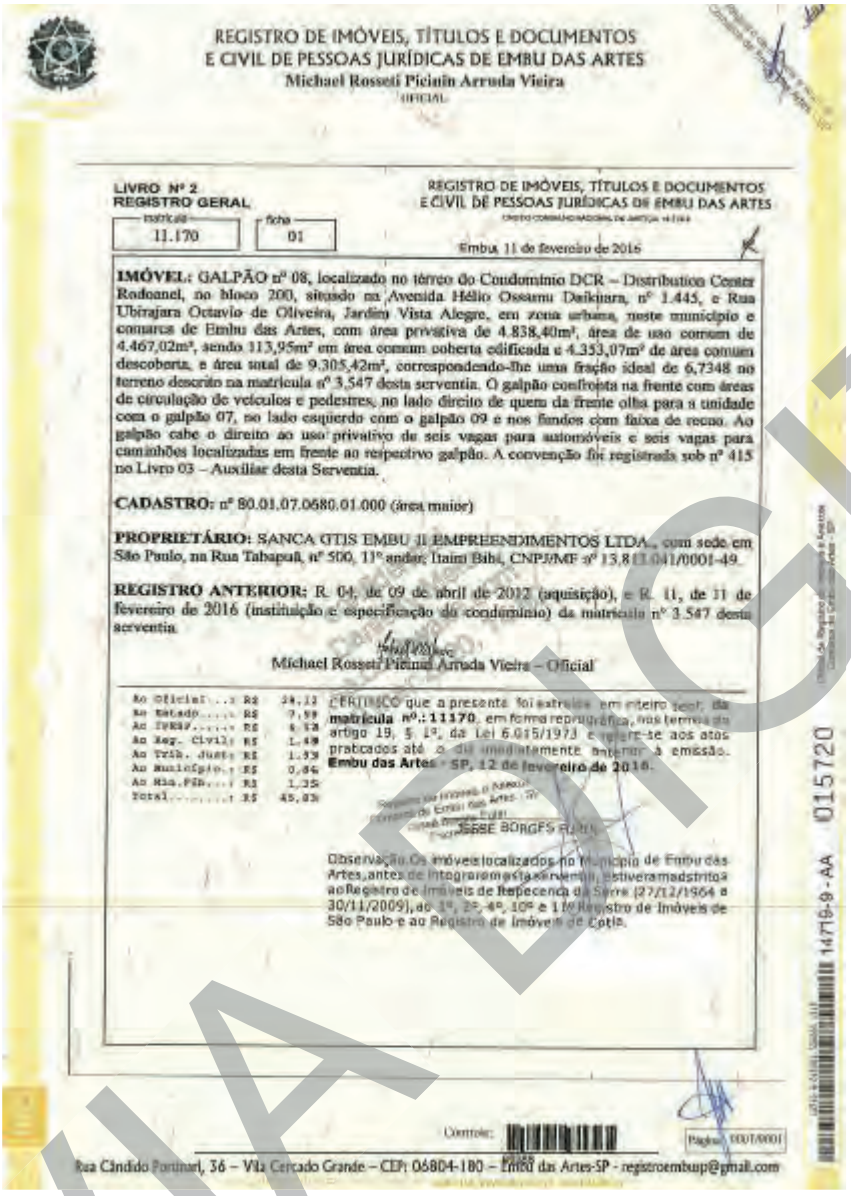
Página: 000 0001

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Conrado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 015719

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.170



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetí Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 11.170 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 08, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 07, no lado esquerdo com o galpão 09 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 13º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rossetí Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial ...: R$	34,12
Ao Estado .....: R$	7,99
Ao IPESP .....: R$	6,52
Ao Reg. Civil: R$	1,48
Ao Trib. Just: R$	1,99
Ao Município.: R$	0,84
Ao Min.Pub...: R$	1,35
Total .....: R$	45,03

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da **matrícula nº.: 11170**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

JESSE BORGES FILHO

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

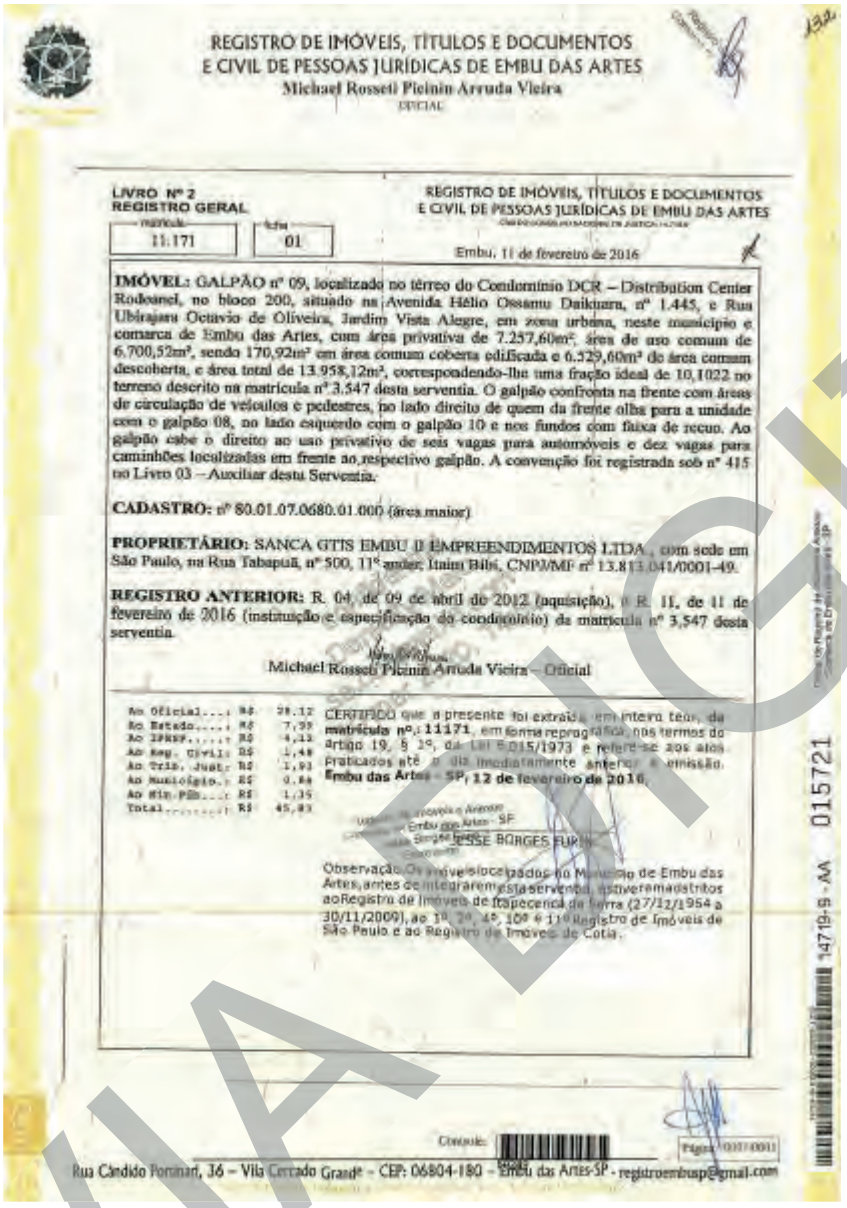
Controle:

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14/16-9 - AA 015720

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.171



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 11.171 | Ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 09, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 7.257,60m², área de uso comum de 6.700,52m², sendo 170,92m² em área comum coberta edificada e 6.529,60m² de área comum descoberta, e área total de 13.958,12m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 10,1022 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 08, no lado esquerdo com o galpão 10 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e dez vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial...:	R$	28,12
Ao Estado....:	R$	7,99
Ao IPREF.....:	R$	4,13
Ao Reg. Civil:	R$	1,48
Ao Trib. Just:	R$	1,93
Ao Município.:	R$	0,84
Ao Min.Pub...:	R$	1,35
Total.....:	R$	45,83

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº: 11171**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos Praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.
Embu das Artes – SP, 12 de fevereiro de 2016.

JESSE BORGES FURIN

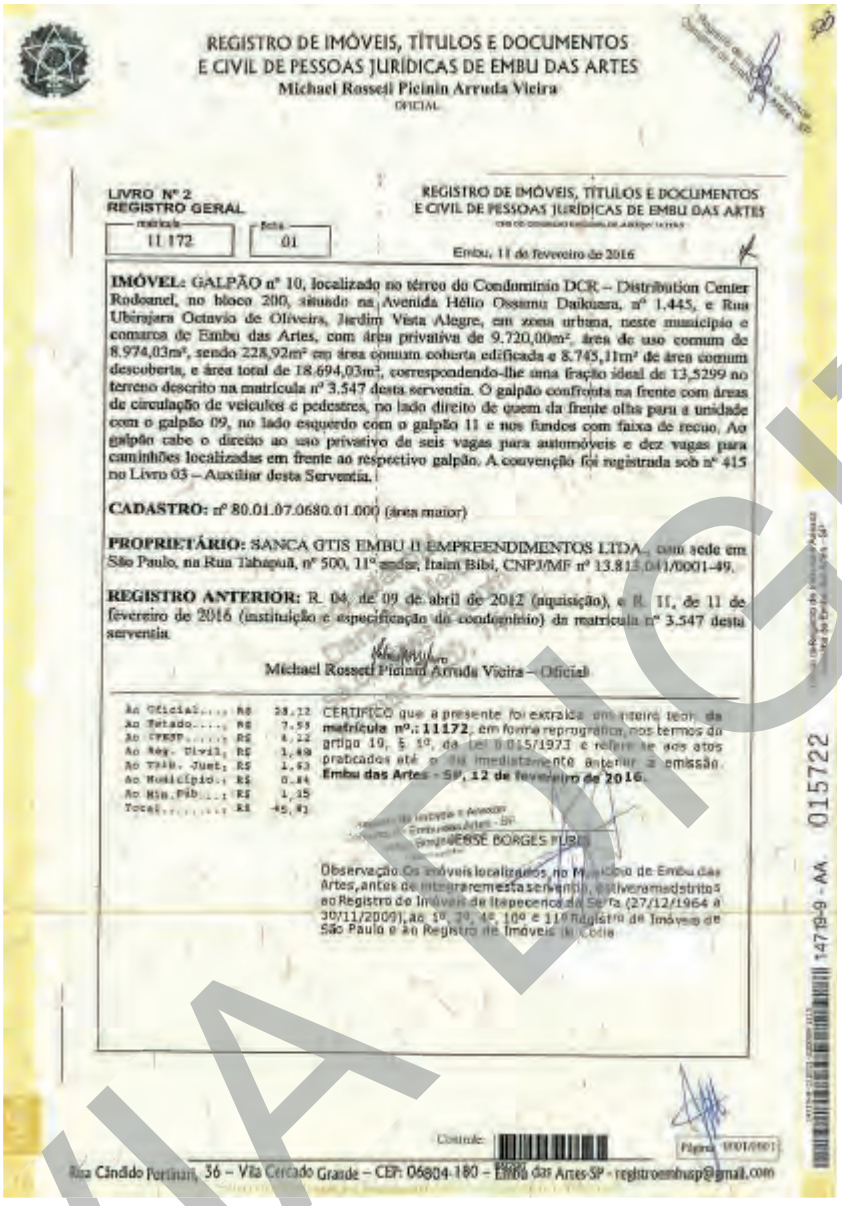
Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1954 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 015721

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.172



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetí Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 11.172 | Ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 10, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 9.720,00m², área de uso comum de 8.974,03m², sendo 228,92m² em área comum coberta edificada e 8.745,11m² de área comum descoberta, e área total de 18.694,03m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 13,5299 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 09, no lado esquerdo com o galpão 11 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e dez vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.815.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rossetí Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial...	R$	28,12
Ao Estado...	R$	7,53
Ao IPESP...	R$	4,12
Ao Reg. Civil	R$	1,48
Ao Trib. Just.	R$	1,63
Ao Município	R$	0,84
Ao Min. Púb.	R$	1,35
Total...	R$	45,07

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 11172**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes - SP, 12 de fevereiro de 2016.**

JESSÉ BORGES PIRES

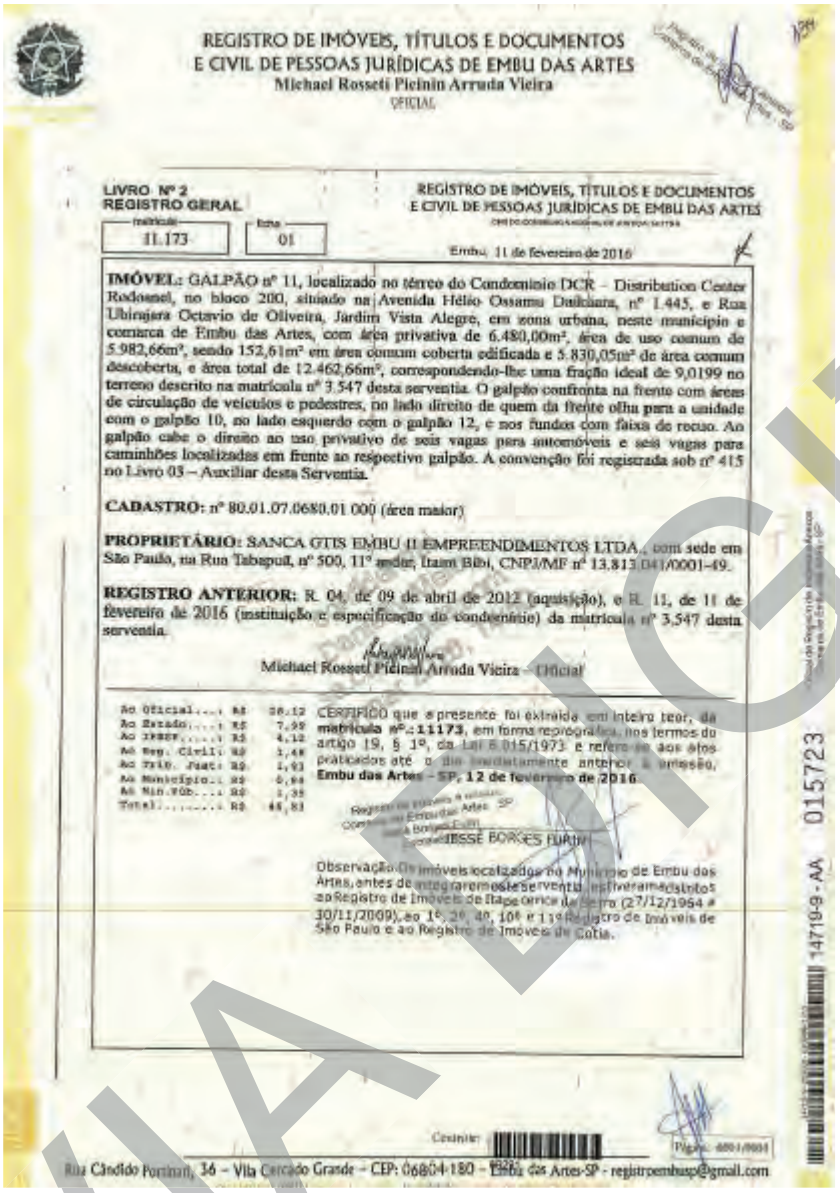
Observação Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia

Selo: 1479-9 - AA 015722

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.173



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 11.173 | Ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 11, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 6.480,00m², área de uso comum de 5.982,66m², sendo 152,61m² em área comum coberta edificada e 5.830,05m² de área comum descoberta, e área total de 12.462,66m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 9,0199 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 10, no lado esquerdo com o galpão 12, e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial...:	R$	38,12
Ao Estado...:	R$	7,99
Ao IPESP....:	R$	4,12
Ao Reg. Civil:	R$	1,48
Ao Trib. Just:	R$	1,93
Ao Município.:	R$	0,84
Ao Min.Púb...:	R$	1,35
Total.....:	R$	55,83

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 11173**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.
Embu das Artes – SP, 12 de fevereiro de 2016

JESSÉ BORGES FURTADO

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram distritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1954 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

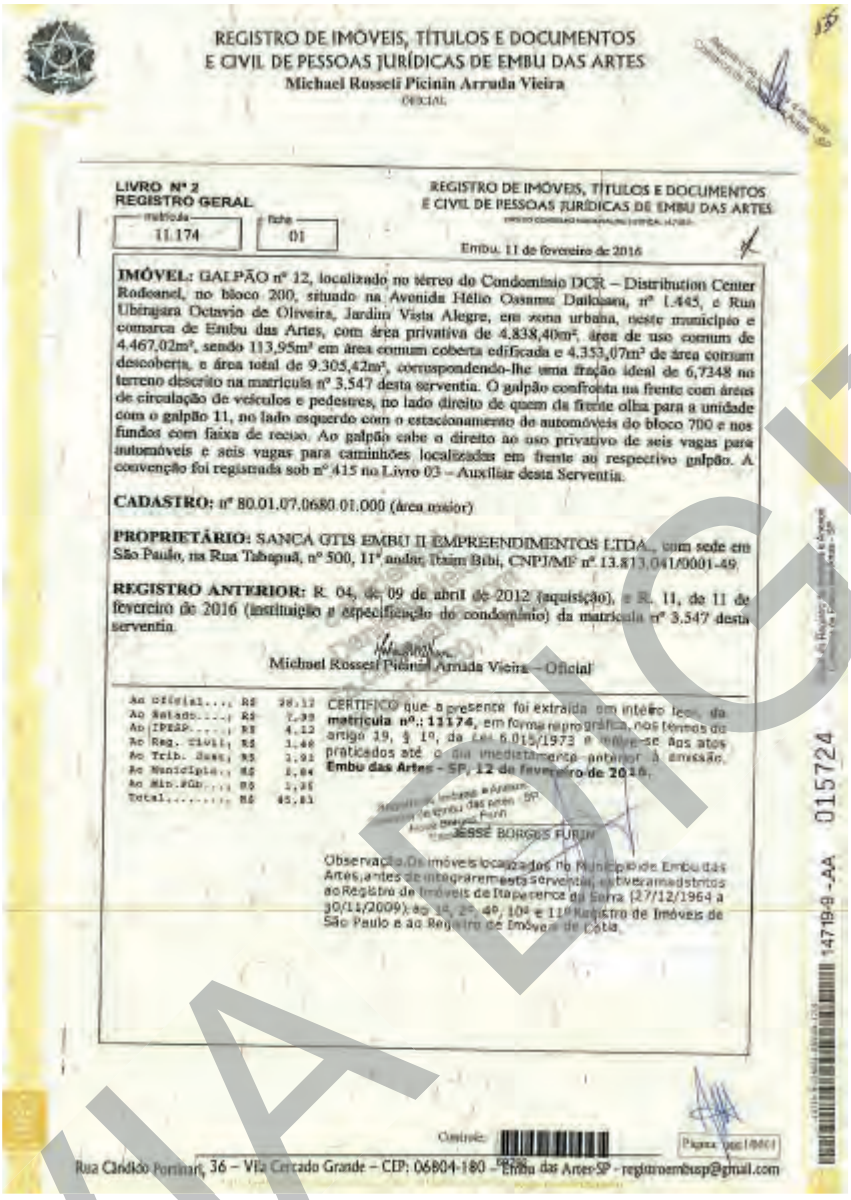
Custas: [illegible]

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembusp@gmail.com

14719-AA 015723

VIA DIGITAL

Matrícula. 11.174



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetí Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 11.174 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 11 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: GALPÃO nº 12, localizado no térreo do Condomínio DCR – Distribution Center Rodoanel, no bloco 200, situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, e Rua Ubirajara Octavio de Oliveira, Jardim Vista Alegre, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 4.838,40m², área de uso comum de 4.467,02m², sendo 113,95m² em área comum coberta edificada e 4.353,07m² de área comum descoberta, e área total de 9.305,42m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,7348 no terreno descrito na matrícula nº 3.547 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 11, no lado esquerdo com o estacionamento de automóveis do bloco 700 e nos fundos com faixa de recuo. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo de seis vagas para automóveis e seis vagas para caminhões localizadas em frente ao respectivo galpão. A convenção foi registrada sob nº 415 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.07.0680.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, 11º andar, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.813.041/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04, de 09 de abril de 2012 (aquisição), e R. 11, de 11 de fevereiro de 2016 (instituição e especificação do condomínio) da matrícula nº 3.547 desta serventia.

Michael Rossetí Picinin Arruda Vieira – Oficial

Ao Oficial.....	R$	38,12
Ao Estado.....	R$	7,99
Ao IPESP.....	R$	4,12
Ao Reg. Civil..	R$	1,40
Ao Trib. Just..	R$	1,91
Ao Município..	R$	1,84
Ao Min.Pub....	R$	1,35
Total.....	R$	45,83

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 11174**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes – SP, 12 de fevereiro de 2016.**

JESSÉ BORGES FURIN

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009); ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Controle:

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

015724 AA 14719-9

VIA DIGITAL

IPTU's

22691 - SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA.

Listagem de Documentos Agendados

Emissão: 09/01/2020 10:59:53 Página: 1 de 1

Filial: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA.

Informação sigilosa

Data	Documento	Histórico	Agente	Vencimento	AP	Número	Parcela	Valor
09/01/2020	PGELETR 87	IPTU GP 04 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.004	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.147	47	001	2.909,73
09/01/2020	PGELETR 86	IPTU GP 05 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.005	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.148	48	001	2.085,73
09/01/2020	PGELETR 83	IPTU GP 06 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.006	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.149	49	001	2.085,73
09/01/2020	PGELETR 85	IPTU GP 07 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.007	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.150	50	001	2.085,73
09/01/2020	PGELETR 84	IPTU GP 08 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.008	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.151	51	001	2.085,73
09/01/2020	PGELETR 79	IPTU GP 09 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.009	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.152	52	001	2.909,73
09/01/2020	PGELETR 82	IPTU GP 010 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.010	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.153	53	001	3.886,84
09/01/2020	PGELETR 81	IPTU GP 011 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.011	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.154	54	001	2.601,29
09/01/2020	PGELETR 80	IPTU GP 012 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.012	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.155	55	001	2.087,37
							Total do Dia: 09/01/2020	**22.737,88**
							Total da Conta: ITAU - C/C 33741-6 - SANCA GTIS EMBU II EMPREEND	**22.737,88**
							Total da Filial: SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA.	**22.737,88**

SANCA GTIS EMBU II
EMPREENDIMENTOS LTDA.

Confidential
Melo
4:50

22691 - SANCA GTIS EMBU II EMPREENDIMENTOS LTDA.

Listagem de Documentos Agendados

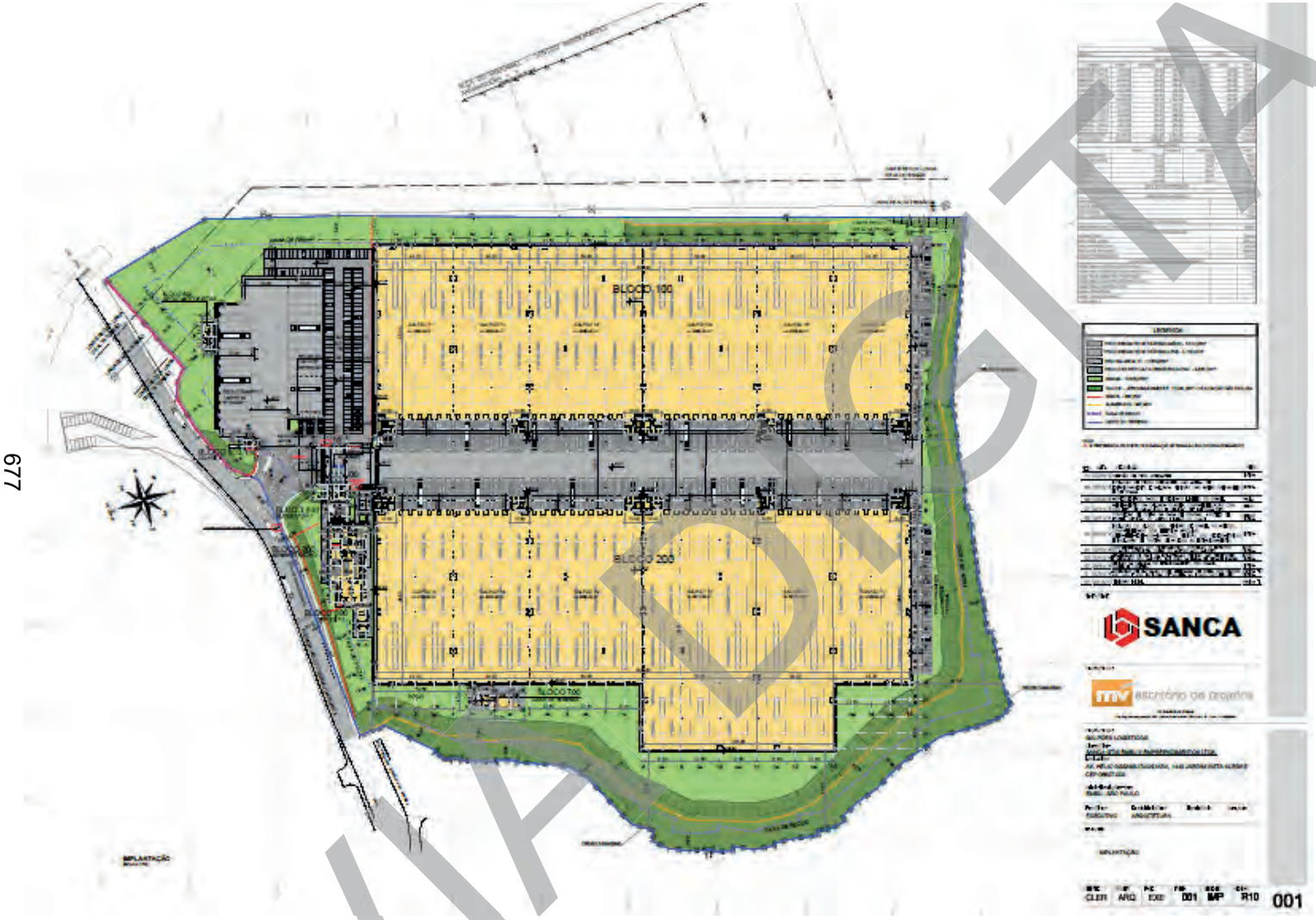
Emissão: 09/01/2020 11:34:08 Página: 1 de 1

Informação sigilosa

Data	Documento	Histórico	Agente	Vencimento	AP	Número	Parcela	Valor
09/01/2020	PGELETR 88	IPTU GP 01 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.001 - PARCELA UNICA	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.156	56	001	23.702,86
09/01/2020	PGELETR 89	IPTU GP 02 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.002 - PARCELA UNICA	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.157	57	001	23.711,36
09/01/2020	PGELETR 90	IPTU GP 03 - CONTRIBUINTE 80.01.07.0680.01.003 - PARCELA UNICA	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	9.158	58	001	33.079,01
							Total do Dia: 09/01/2020	**80.493,23**
							Total da Conta: ITAU - C/C 33741-6 - SANCA GTIS EMBU II EMPREEND	**80.493,23**

VIA DIGITAL

Planta de Arquitetura – Implantação



VIA DIGITAL

Quadro de áreas

TABELA DE ÁREAS						
TERRENO				133.015,31		
ÁREA PRIVATIVA						
MÓDULO	FABRIL	RECEPÇÃO	MEZANINO	COB. MARQUISE	DOCAS	TOTAL
GALPÃO 01 - TIPO A	4.233,60	86,40	259,20	64,80	194,40	4.838,40
GALPÃO 02 - TIPO A	4.233,60	86,40	259,20	64,80	194,40	4.838,40
GALPÃO 03 - TIPO B	6.350,40	86,40	388,80	108,00	324,00	7.257,60
GALPÃO 04 - TIPO B	6.350,40	86,40	388,80	108,00	324,00	7.257,60
GALPÃO 05 - TIPO A	4.233,60	86,40	259,20	64,80	194,40	4.838,40
GALPÃO 06 - TIPO A	4.233,60	86,40	259,20	64,80	194,40	4.838,40
TOTAL BLOCO 100	29.635,20	518,40	1.814,40	475,20	1.425,60	33.868,80
GALPÃO 07 - TIPO A	4.233,60	86,40	259,20	64,80	194,40	4.838,40
GALPÃO 08 - TIPO A	4.233,60	86,40	259,20	64,80	194,40	4.838,40
GALPÃO 09 - TIPO B	6.350,40	86,40	388,80	108,00	324,00	7.257,60
GALPÃO 10 - TIPO C	8.812,80	86,40	388,80	108,00	324,00	9.720,00
GALPÃO 11 -TIPO D	5.875,20	86,40	259,20	64,80	194,40	6.480,00
GALPÃO 12 - TIPO A	4.233,60	86,40	259,20	64,80	194,40	4.838,40
TOTAL BLOCO 200	33.739,20	518,40	1.814,40	475,20	1.425,60	37.972,80
TOTAL GALPÕES	63.374,40	1.036,80	3.628,80	950,40	2.851,20	71.841,60
ÁREA COMUM						
	TÉRREO		SUPERIOR	MARQUISE / COB		TOTAL
ADMINISTRATIVO	702,72			187,76		890,48
APOIO MOTORISTA	70,36			28,61		98,97
DEPÓSITO	61,64			26,40		88,04
PORTARIA	45,36			331,71		377,07
TOTAL	880,08			574,48		1.454,56
ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO						
ÁREA TOTAL (COMPUTÁVEL)						73.296,16
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS						
SUBESTAÇÃO						75,48
CASA DE BOMBA						61,38
CAIXA D'ÀGUA						100,52
TOTAL (NÃO COMPUTÁVEL)						237,38
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL						
ÁREA COMPUTÁVEL + ÁREA NÃO COMPUTÁVEL						73.533,54
TAXA DE PERMEABILIDADE						
TALUDES						15386,63
ÁREA VERDE						18962,20
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL						34348,83
TAXA DE PERMEABILIDADE						25,82%
QUADRO DEMONSTRATIVO DE PARQUEAMENTO						
VAGAS PARA AUTOMÓVEIS (PRIVATIVAS)						72
VAGAS PARA AUTOMÓVEIS (NÃO PRIVATIVAS)						216
VAGAS PARA CAMINHÕES (PRIVATIVAS)						88
VAGAS PARA CAMINHÕES (NÃO PRIVATIVAS)						31
VAGAS PARA AUTOMÓVEIS PNE						4
VAGAS AMBULÂNCIA						1
VAGAS CARGA/DESCARGA						1
VAGAS MOTOS						24
TOTAL VAGAS						437

VIA DIGITAL

2. DCR - April

		LEASED AREA	IN PLACE RENT APRIL
Informação estratégica			
VACANCY		-	

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: GTIS PARTNERS

FINALIDADE: Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII

PROPRIEDADE: CLE - Centro Logístico Embu, localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP

DATA: 26 de fevereiro de 2021.

VIA DIGITAL

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GTIS Partners
At.: Mr. Robert McCall
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 - 17º andar
04538-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do condomínio logístico situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada, Embu das Artes - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado Para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 77 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

VIA DIGITAL

GTIS PARTNERS
At.: Mr. Robert Mccall
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 - 17º Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda	R$ 243.711.000,00 (Duzentos e Quarenta e Três Milhões, Setecentos e Onze Mil Reais)	R$/m² 3.663,66

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

- O Valor de Mercado para Venda foi dividido pela área locável (66.521,25 m²") para determinar o valor do metro quadrado do imóvel.
- A área locável corresponde à 12,5% a mais do total da área construída de galpões. Na avaliação, estão sendo considerado os galpões de 1 à 31; 40, de 50 à 62, totalizando uma área de 59.130,00m².

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor, estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Renata Marques
Renata Marques (11 de March de 2021 13:53 GMT-3)

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (11 de March de 2021 13:11 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Assinado de forma digital por WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Dados: 2021.03.11 15:30:35 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (11 de March de 2021 22:11 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóveis urbanos, logísticos, galpões, multiusuário
Endereço:	Rua José Semião Rodrigues Agostinho - 1370, Água Espraiada, Embu das Artes/SP
Data da avaliação:	26 de fevereiro de 2021
Data da inspeção:	30 de março de 2020
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900789

VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%
	Formato:	Irregular
	Área:	106.076,30 m² (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico multiusuário, bem localizado e com boas especificações técnicas.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpões:	Área Construída Total:	59.130,00 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	7 anos
	Vida Remanescente:	73 anos
Administrativo:	Área Construída Total:	2.158,16 m² (conforme quadro de áreas)[1]
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	7 anos
	Vida Remanescente:	53 anos
Apoio:	Área Construída Total:	709,19 m² (conforme quadro de áreas)[1]
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente:	7 anos
	Vida Remanescente:	63 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Rodovia Régis Bittencourt	
Vizinhança:	Industrial e residencial	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

[1] Proporção de 73% das instalações

VIA DIGITAL

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes Estado de São Paulo, sob as matrículas 6.327; 6.328; 6.329; 6.330; 6.331; 6.332; 6.333; 6.334; 6.335; 6.336; 6.337; 6.338; 6.339; 6.340; 6.341; 6.342; 6.343; 6.344; 6.345; 6.346; 6.347; 6.348; 6.349; 6.350; 6.351; 6.352; 6.353; 6.354; 6.355; 6.356; 6.357; 6.366; 6.376; 6.376; 6.377; 6.378; 6.379; 6.380; 6.381; 6.382; 6.383; 6.384; 6.385; 6.386; 6.387 e 6.388
Taxas e Dispêndios:	Notificações de Lançamento, sob as Inscrições Imobiliárias 80.01.08.0160.01.001; 80.01.08.0160.01.002; 80.01.08.0160.01.003; 80.01.08.0160.01.004; 80.01.08.0160.01.005; 80.01.08.0160.01.006; 80.01.08.0160.01.007; 80.01.08.0160.01.008; 80.01.08.0160.01.009; 80.01.08.0160.01.010; 80.01.08.0160.01.011; 80.01.08.0160.01.012; 80.01.08.0160.01.013; 80.01.08.0160.01.014; 80.01.08.0160.01.015; 80.01.08.0160.01.016; 80.01.08.0160.01.017; 80.01.08.0160.01.018; 80.01.08.0160.01.019; 80.01.08.0160.01.020; 80.01.08.0160.01.021; 80.01.08.0160.01.022; 80.01.08.0160.01.023; 80.01.08.0160.01.024; 80.01.08.0160.01.025; 80.01.08.0160.01.026; 80.01.08.0160.01.027; 80.01.08.0160.01.028; 80.01.08.0160.01.029; 80.01.08.0160.01.030; 80.01.08.0160.01.040; 80.01.08.0160.01.050; 80.01.08.0160.01.051; 80.01.08.0160.01.052; 80.01.08.0160.01.053; 80.01.08.0160.01.054; 80.01.08.0160.01.055; 80.01.08.0160.01.056; 80.01.08.0160.01.057; 80.01.08.0160.01.058; 80.01.08.0160.01.059;
Outros:	Projeto de arquitetura; Quadro de áreas; Seguro e *Rent Roll*

ZONEAMENTO	
Zona:	ZE 1 - Zona Empresarial 1
Uso:	Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.
Taxa de Ocupação:	0,80
Coeficiente de aproveitamento:	Máximo 1,00 vez a área de terreno

VIA DIGITAL

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Água Espraiada, no município de Embu das Artes. Seu perfil ocupacional é composto por poucas residências, poucos galpões e muitos terrenos brutos. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca/nenhuma verticalização. Detectamos uma tendência de consolidação de uso com predomínio de empreendimentos voltados ao comércio e à indústria/logística.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade regular de transações de venda de terrenos e atividade intensa de transações de locação de galpões.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 236,46 e R$ 646,33/m², com áreas variando entre 25.257,80 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 15,50/m² e R$ 23,00/m² com áreas variando entre 3.507,53 m² e 31.565,70 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ O município encontra-se próximo de grandes centros de consumo; ▪ O imóvel está em uma localização privilegiada, em que o trecho São Paulo - Embu das Artes não possui pedágio; e ▪ O mercado de galpões de Embu das Artes mantém-se regular em relação a taxas de vacância.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ A topografia da região traz certa dificuldade de receber novos produtos.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	R$ 243.711.000,00 (Duzentos e Quarenta e Três Milhões, Setecentos e Onze Mil Reais)	R$/m² 3.663,66

RM DM WG RAC

VIA DIGITAL

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA OFICIAL

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO DE VEÍCULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

FACHADA ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

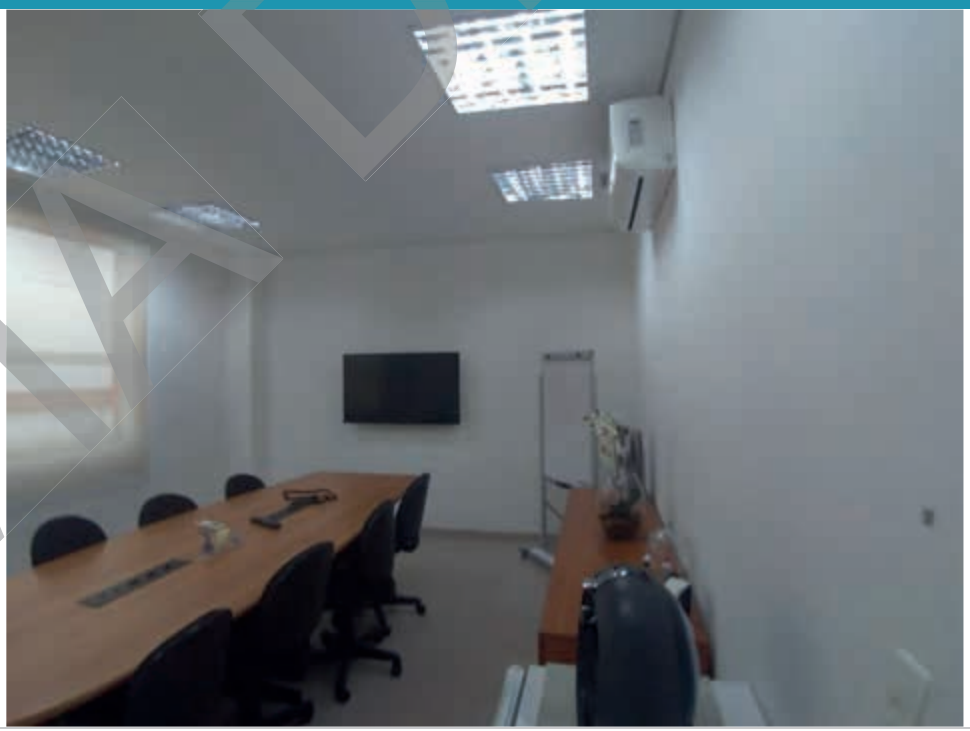
VIA DIGITAL

INTERIOR ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

SALA DE REUNIÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

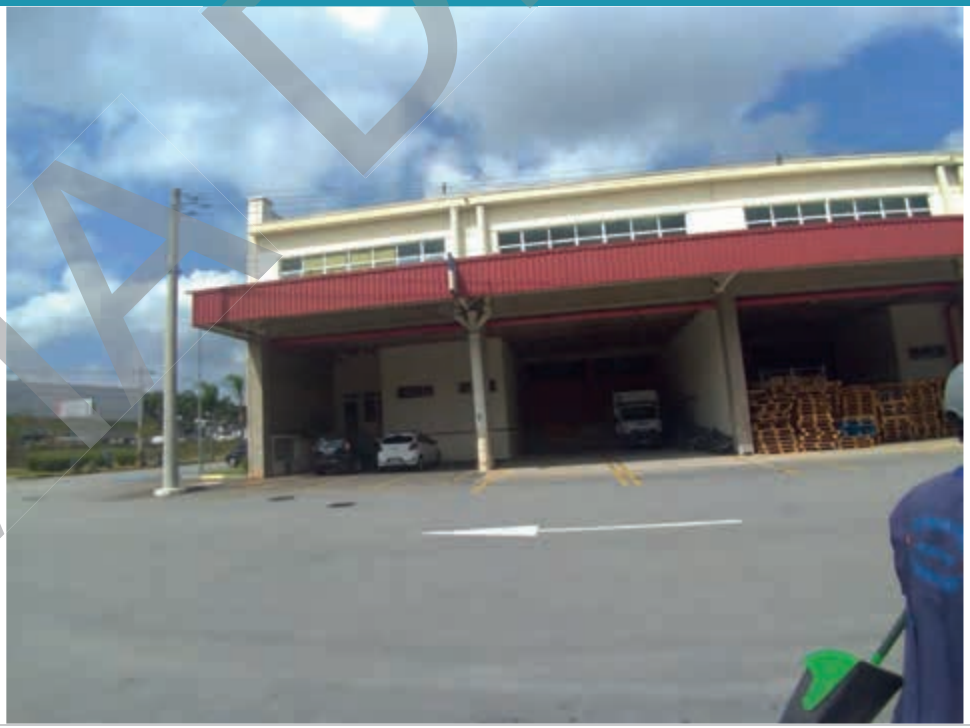
VIA DIGITAL

FACHADA DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

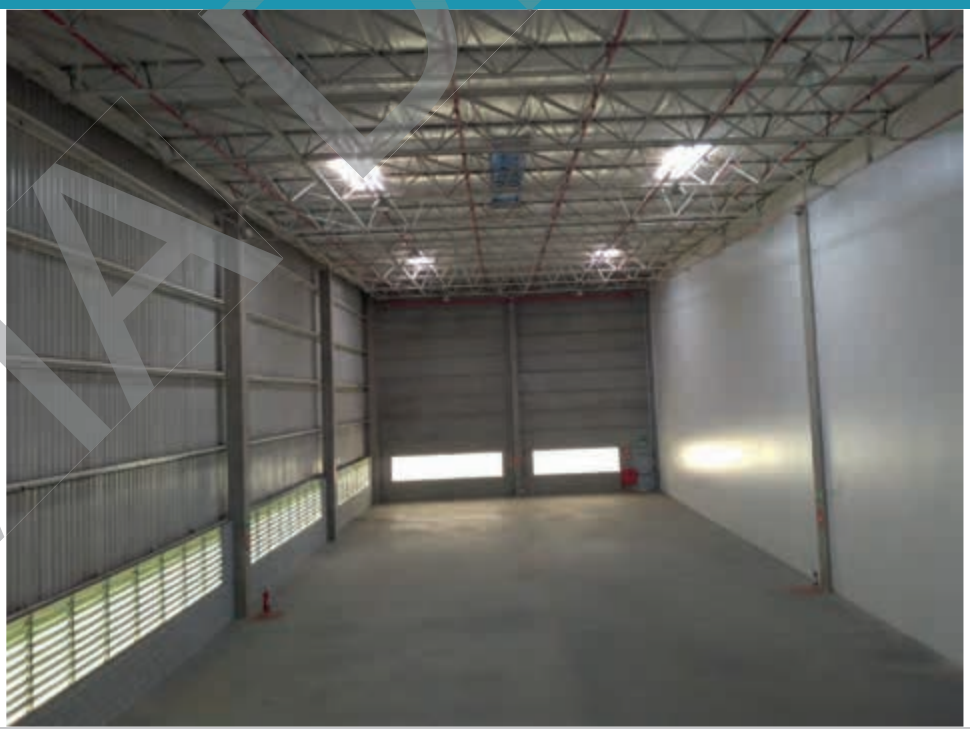
VIA DIGITAL

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO GALPÃO – UM DOS MÓDULOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

MEZANINO DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

RESTAURANTE



VIA DIGITAL

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VII
ÍNDICE XIV
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 6
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 7
ASPECTOS GERAIS 8
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 8
ACESSO 8
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 8
CONCLUSÃO 9
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 10
CENÁRIO ECONÔMICO 10
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA 13
MERCADO DE EMBU/SP 14
ESTOQUE E VACÂNCIA 14
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO 15
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO 17
PREÇOS PRATICADOS 17
CONCLUSÃO 18
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 19
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 20
DESCRIÇÃO DO TERRENO 20

VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 22
QUADRO DE ÁREAS 25
ZONEAMENTO 27
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 28
AVALIAÇÃO 29
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 29
METODOLOGIA 29
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 33
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 41
MÉTODO EVOLUTIVO 49
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 49
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO 57
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 59
RESUMO DE VALORES 67
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 68
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 69
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 74
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 77
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio logístico denominado “Centro Logístico Embu” (CLE), localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, Embu das Artes - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante GTIS Partners.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 30 de março de 2020.

VIA DIGITAL

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

Matrículas

Número de Registro	Cartório	Data de Matrícula	Proprietário
6327	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6328	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6329	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6330	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6331	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6332	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6333	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6334	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6335	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6336	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6337	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6338	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6339	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6340	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6341	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6342	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6343	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6344	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6345	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6346	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6347	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6348	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6349	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6350	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6351	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA

VIA DIGITAL

Matrículas			
Número de Registro	Cartório	Data de Matrícula	Proprietário
6352	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6353	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6354	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6355	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6356	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6357	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6366	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6376	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6377	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6378	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6379	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6380	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6381	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6382	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6383	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6384	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6385	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6386	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6387	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA
6388	Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes	04/11/2013	SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

IPTU			
Nº de Inscrição	Proprietário	Ano Base do Documento	Valor do Imposto a Pagar (R$)
80.01.08.0160.01.001	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.002	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.003	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.004	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.005	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.006	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.007	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.008	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.009	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.010	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.011	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.012	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.013	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.014	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.015	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.016	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.017	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.018	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.019	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.020	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.021	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.022	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.023	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.024	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.025	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)

VIA DIGITAL

80.01.08.0160.01.026	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.027	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.028	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.029	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.030	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.040	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.050	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.051	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.052	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.053	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.054	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.055	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.056	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.057	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.058	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.059	SANCA GTIS Embu Empreendimentos	2020	1030,45 (parcela mensal)
80.01.08.0160.01.060	SANCA GTIS Embu Empreendimentos Ltda	2020	11714,53 (parcela única)
80.01.08.0160.01.061	SANCA GTIS Embu Empreendimentos Ltda	2020	11714,53 (parcela única)
80.01.08.0160.01.062	SANCA GTIS Embu Empreendimentos Ltda	2020	11714,53 (parcela única)

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS		
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta e quadro de áreas	*Rent Roll*

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

- A área locável corresponde à 12,5% a mais do total da área construída de galpões. Na avaliação, estão sendo considerado os galpões de 1 à 31; 40, de 50 à 62, totalizando uma área de 59.130,00m² de área total construída e 66. 66.521,25 m² de área locável.

VIA DIGITAL

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

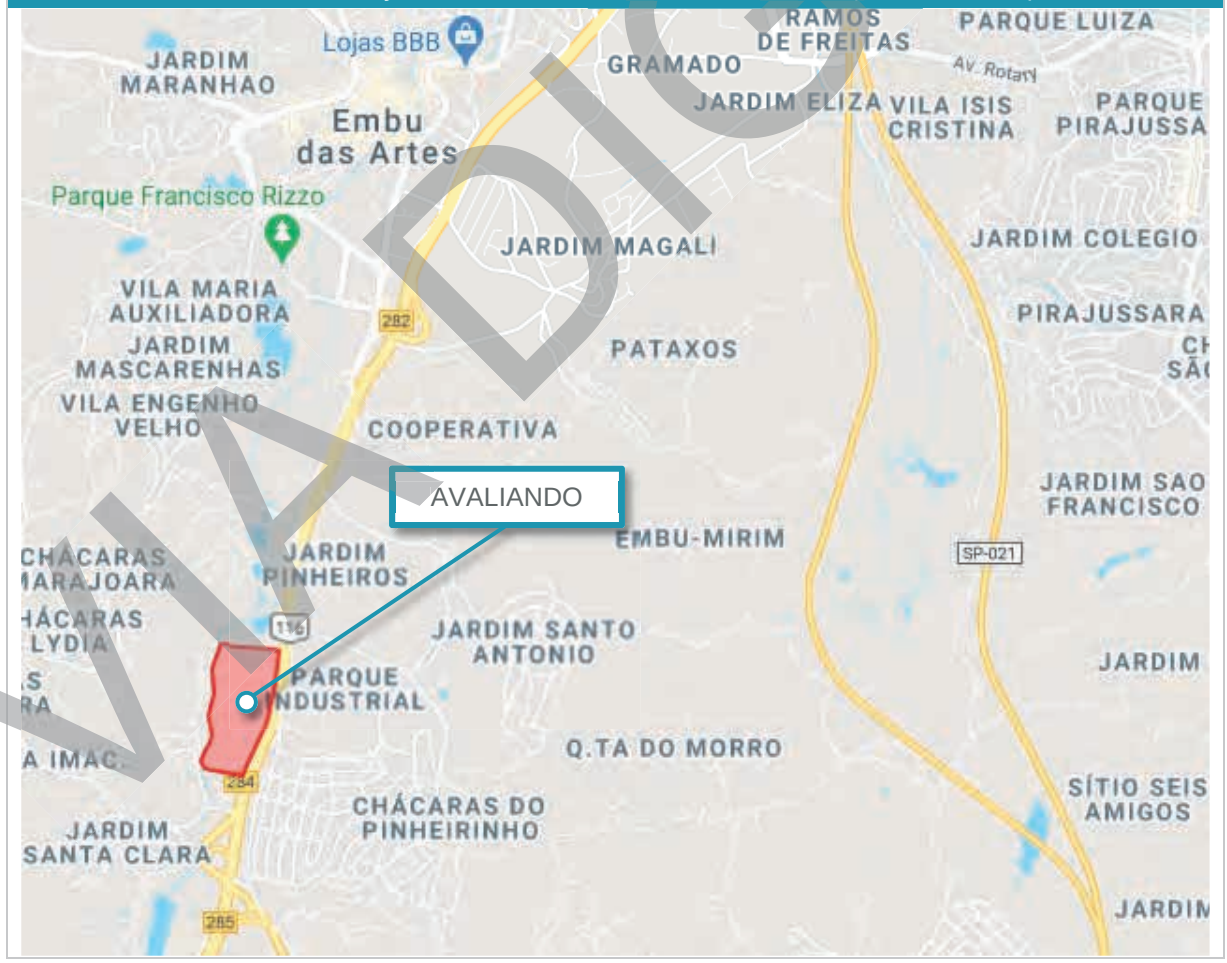
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se “CLE - Centro Logístico Embu" e está situada na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, Embu das Artes - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 3 km do centro de Embu das Artes/SP;
- 10 km do Rodoanel Mário Covas;
- 10 km de Taboão da Serra/SP;
- 17 km de Osasco/SP;
- 18 km de Barueri/SP;
- 26 km do centro de São Paulo/SP; e
- 30 km do Aeroporto de Congonhas, em São Paulo/SP.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Jardim Vista Alegre, distrito localizado na região norte da cidade de Embu das Artes, que por sua vez faz parte da Região Metropolitana de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Embu das Artes de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 240.230 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 273.726 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, proximidade com polos de consumo e serviços. Embu das Artes também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas**: Fraquezas da região incluem um mercado de novos galpões não muito desenvolvido, devido à topografia e a virtual ausência de terrenos para novos empreendimentos.

Ocupação circunvizinha

A circunvizinhança do imóvel é caracterizada pela presença de imóveis industriais e residenciais.

Acesso

Nível regional

O município de Embu das Artes faz parte da Região Metropolitana de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

Nível municipal

O bairro Água Espraiada está localizado na porção sul do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Régis Bittencourt e o Rodoanel Mário Covas.

Nível local

A Rua José Semião Rodrigues Agostinho é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em sentido único de direção. Seu estado de conservação é bom e possui baixa inclinação média, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente ao acesso principal.

Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de São Paulo, distante aproximadamente 60 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

Conclusão

Além do sistema rodoviário, a região conta com o Aeroporto Internacional de São Paulo, distante aproximadamente 60 km da propriedade, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

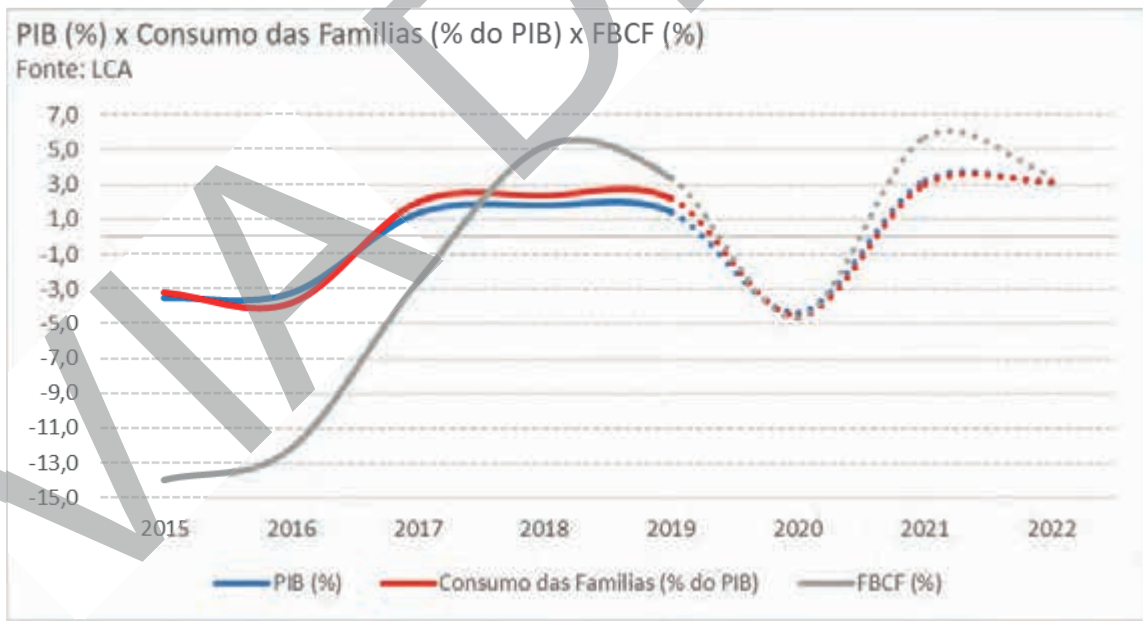
Análise Mercadológica

Cenário econômico

A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto publico aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxilio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação economica que limite os gastos publicos, pode provocar uma explosão da divida publica. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a, só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

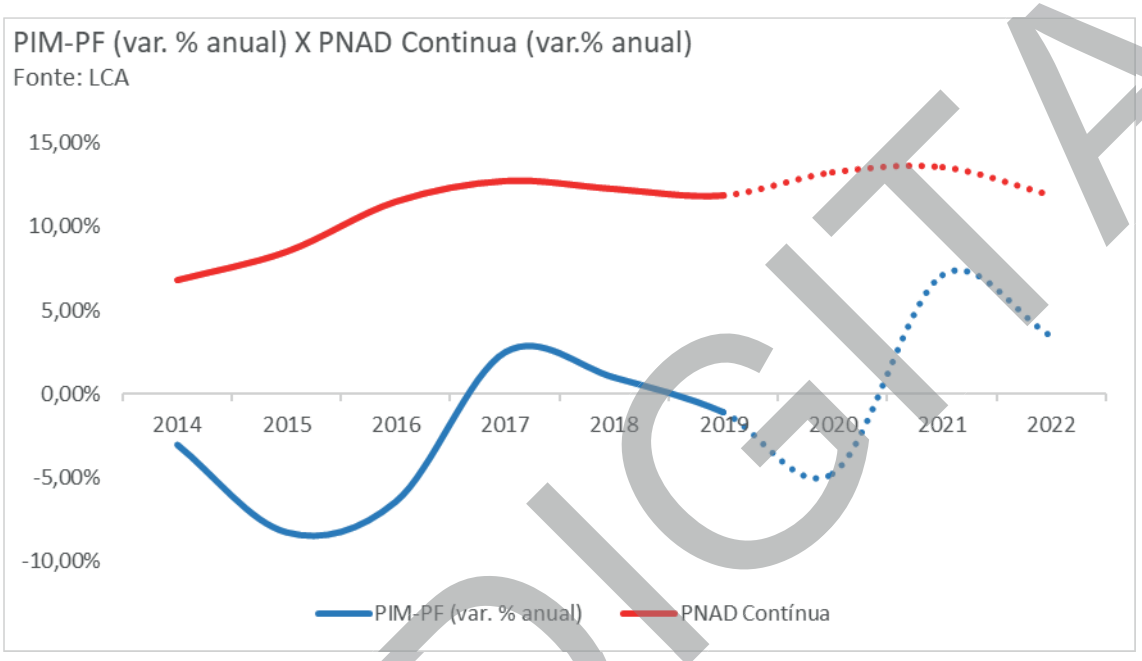
No entanto, apesar da retração economica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confianca do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confianca do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em Abril.

Além disso, os fundos imobiliários tem ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.



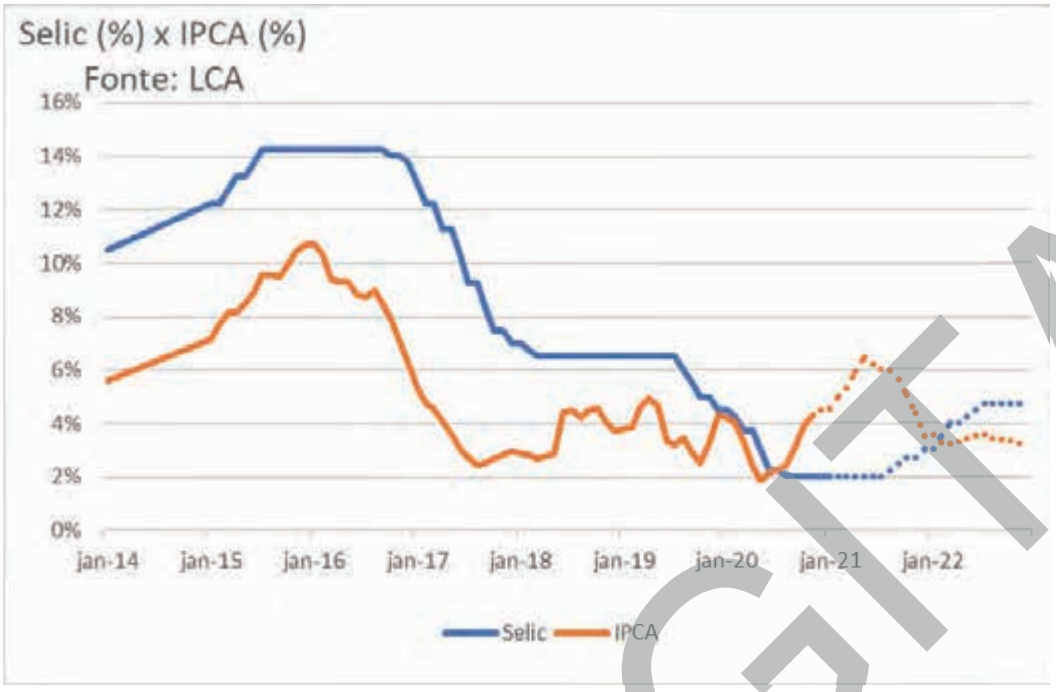
VIA DIGITAL

Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram individuos de manterem o usual padrao de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.



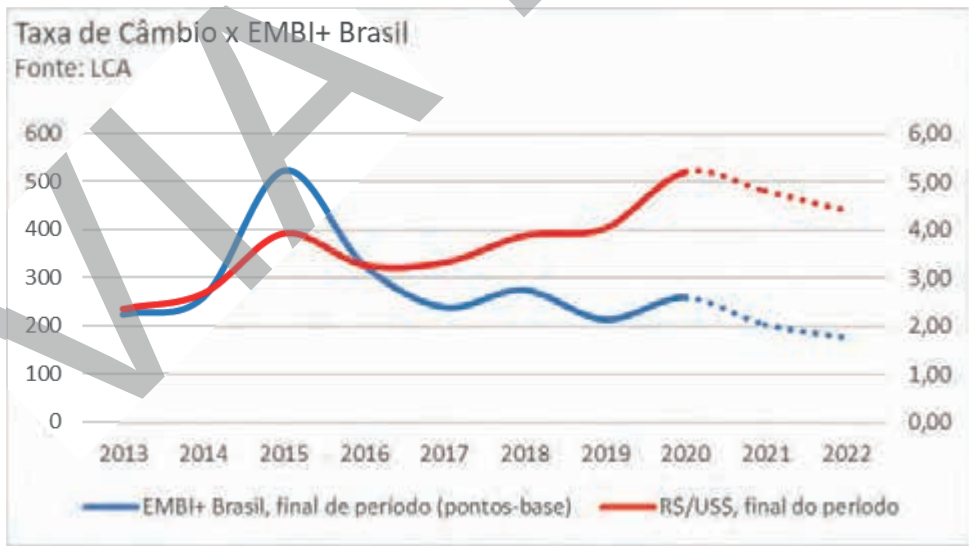
Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em Outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em Novembro de 2020.

VIA DIGITAL



Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma politica monetaria expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52% , principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



VIA DIGITAL

O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda america valendo R$5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,4	-4,34	3,22	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,25	13,56	11,86
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	1,83	2,91	3,06
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-4,72	6,96	3,52
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	3,49	3,19
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	23,14	4,78	4,08
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	5,03	3,36
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	3,30	3,25
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	4,38	3,79
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	3,00	4,75
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	260	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (21/01/2021)

VIA DIGITAL

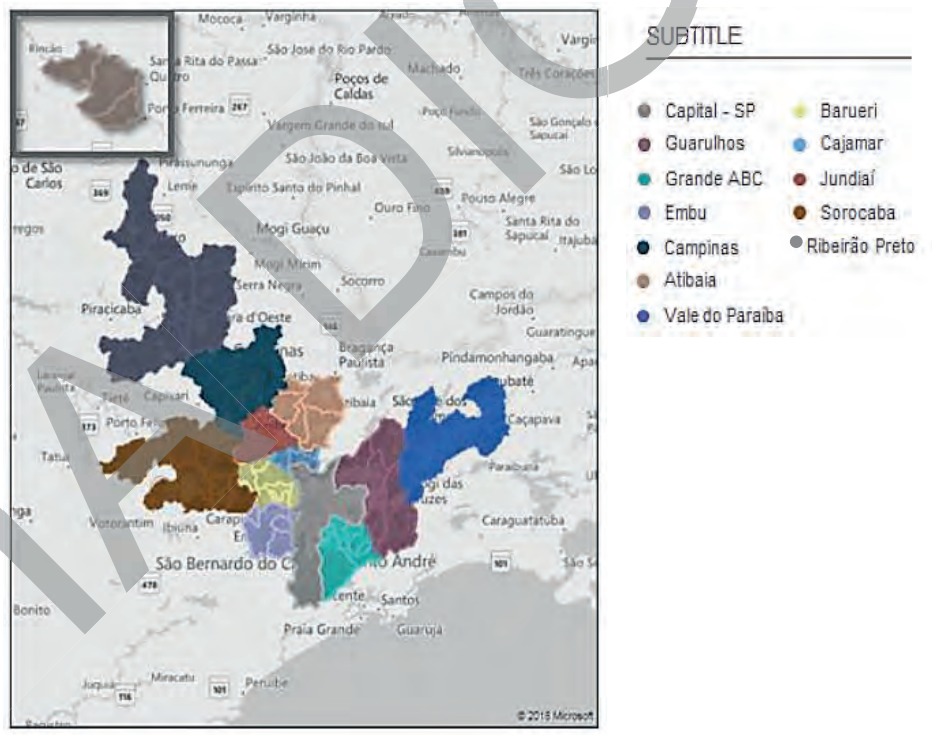
Mercado de Embu/SP

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

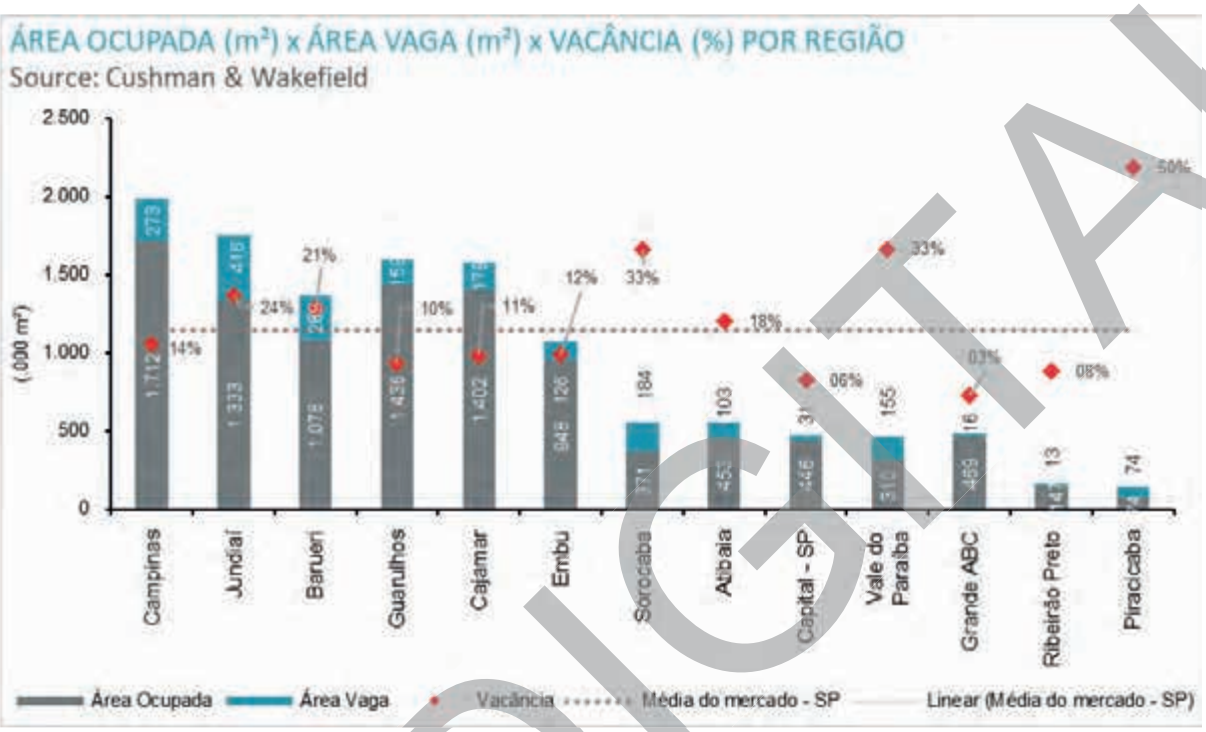
MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES:



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m² construídos de condomínios logísticos. Embu possui o sexto maior estoque (1.074.335m² - o que equivale a 8,8% do estado). A região de Embu pautou seu desenvolvimento devido ao fácil acesso à Rodovia Régis Bittencourt, que outrora não possuía pedágio, baixando os custos das operações para os inquilinos. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 11,7%, bem abaixo da média do mercado.

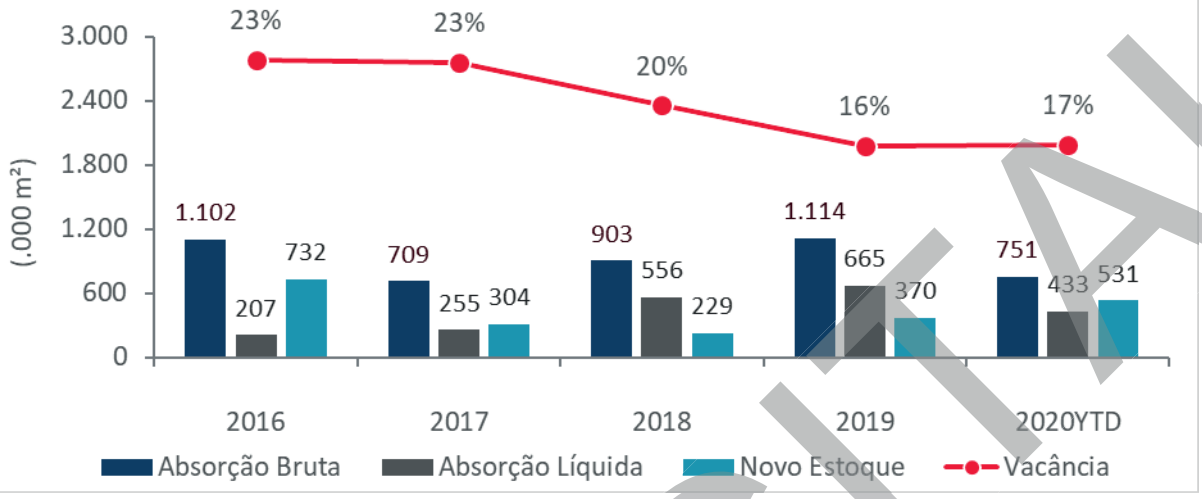
Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

VIA DIGITAL

ABSORÇÃO BRUTA x ABSORÇÃO LÍQUIDA x NOVO ESTOQUE x VACÂNCIA

Fonte: Cushman & Wakefield



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m², abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como "*flight to quality*", ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas

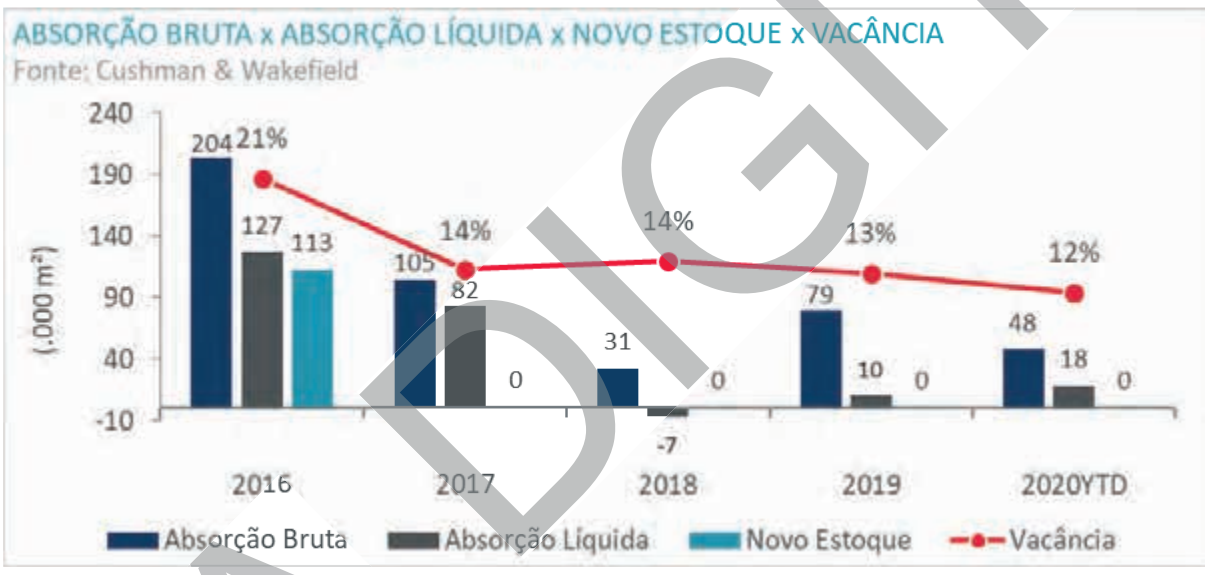
WADIGITAL

online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m².

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

Análise do mercado logístico na região

O mercado de Embu é formado pelos municípios Cotia, Itapecerica da Serra, Embu das artes, Vargem Grande Paulista e Taboão da Serra. Juntos, eles somam um total de 1.040.890 habitantes (2,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.

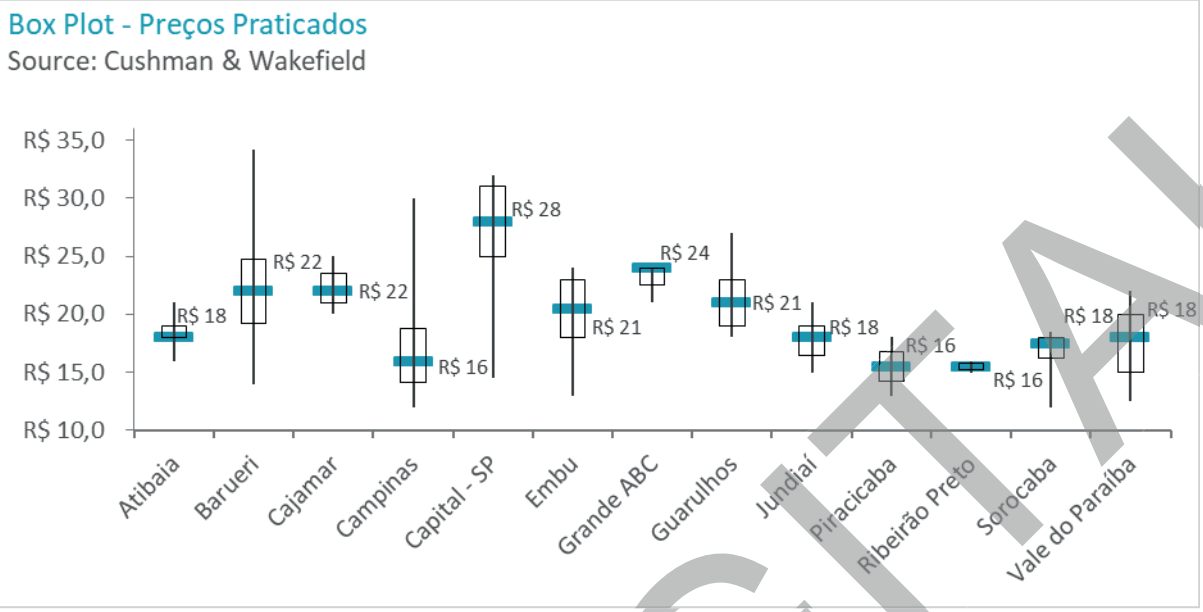


A região apresentou quedas constantes na sua taxa de vacância devido a grandes absorções em 2016 e 2017, boa parte disso é proveniente de um movimento "*flight-to-quality*". A absorção bruta em 2019 mais que dobrou se comparada ao ano anterior, contudo ainda ocorrem muitas devoluções de espaço na região e a absorção líquida permanece em patamares mais baixos. Considerando que Embu não recebe novos empreendimentos desde 2017 e apresenta absorções pouco expressivas, a taxa de vacância diminuiu em 2 p.p. desde 2018 e atualmente se encontra em 12%, bem abaixo do mercado geral. Desse modo, até o terceiro trimestre de 2020 a região registrou algumas movimentações com uma absorção líquida de 18 mil m², se tornando a maior desde 2018.

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

VIA DIGITAL



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Embu apresenta uma amplitude relativamente grande nos preços pedidos, além de apresentar uma mediana de R$ 21/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$ 18,47/m².

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Embu apresentou um volume considerável de absorções em 2016 e 2017, resultando em uma queda na taxa de vacância da região, que se estabilizou nos últimos 3 anos em um patamar bem abaixo do mercado geral. A absorção bruta em 2019 demonstrou que os galpões continuam sendo atrativos na região, sobretudo pela sua proximidade com a capital, porém a região ainda registra uma absorção líquida com valores mais baixos devido a algumas saídas de inquilinos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 236,46 e R$ 646,33/m², com áreas variando entre 25.257,80 m² e 170.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 15,50/m² e R$ 23,00/m² com áreas variando entre 3.507,53 m² e 31.565,70 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

VIA DIGITAL

Considerações sobre a propriedade

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

Embu apresentou um volume considerável de absorções em 2016 e 2017, resultando em uma queda na taxa de vacância da região, que se estabilizou nos últimos 3 anos em um patamar bem abaixo do mercado geral. A absorção bruta em 2019 demonstrou que os galpões continuam sendo atrativos na região, sobretudo pela sua proximidade com a capital, porém a região ainda registra uma absorção líquida com valores mais baixos devido a algumas saídas de inquilinos.

O avaliando encontra-se em um bom mercado logístico, com uma boa localização, próximo de importantes rodovias e próximo de centros de consumo maiores. Além disso, esse mercado encontra-se com baixa vacância e com preços pedidos em um patamar razoável. O avaliando possui um bom padrão construtivo, o que o torna um diferencial na região.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 106.076,30 m²;
- Acesso: Através da Rodovia Régis Bittencourt.
  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

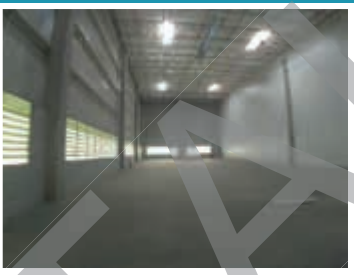
VERSÃO OFICIAL

Descrição das construções e benfeitorias

Galpões – Resumo das Benfeitorias Existentes





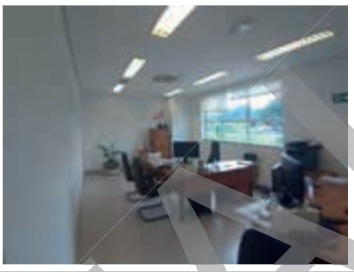


Itens	Características	
Composição	Térreo	Módulos de armazenamento
	Mezanino	Escritórios
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Andares	Concreto armado	
Fachada	Placas de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Metálica com isolamento termo acústico em manta de lã de vidro FACE FELT	
Circulação Vertical	Escada	
Iluminação	LED	
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, Hidrantes, Extintores e alarme de emergência	
Segurança Patrimonial	Privado	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto Usinado	
Paredes	Bloco de concreto	

VIA DIGITAL

Administrativo – Resumo das Benfeitorias Existentes





Itens	Características
Composição	Administração
Estrutura	Concreto pré-moldado
Andares	Concreto armado
Fachada	Bloco de concreto com acabamento em pintura látex
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Esquadria com vidro
Circulação Vertical	Escada e elevador
Ar-condicionado	Split e K7
Localização do Sistema de Refrigeração	Área técnica
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes, extintores e alarme de emergência
Segurança Patrimonial	Privado
Pé direito (m)	3,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmica
Paredes	Pintura látex
Forros	Forro de Gesso

VIA DIGITAL

Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes





Itens	Características
Composição	Portarias, apoio aos caminhoneiros, vestiários, utilidades
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Bloco de concreto com acabamento em pintura látex
Porta de Acesso de Pedestres	Metálica
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Esquadria com vidro
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores
Segurança Patrimonial	Privado
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmica
Paredes	Pintura látex

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas e de terreno fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	106.076,30	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Módulos de Armazenamento	59.130,00	
Administrativo	2.158,16	
Portaria	255,19	
Lixo	64,50	
Apoio Motorista	137,04	
Utilidades	171,16	
Subestação	55,10	
Casa de Bombas	26,21	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**61.997,35[2]**	

Ouadro de áreas

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

A área total do terreno do empreendimento mede 145.310,00 m². Entretanto, como parte de sua negociação, 29% da área locável, o que corresponde aos módulos 31 ao 39 e 41 ao 49, fazem parte do grupo de permutantes. O módulo 31 decidiu exercer o direito de Tag Along conforme previsão contratual. Assim, para base de avaliação imobiliária foi utilizado terreno correspondente à 73% do empreendimento, ou seja, 106.076,30 m². A seguir, trecho da Escritura de Compra e Venda que cita tal titularidade, e em seguida, a tabela com as matrículas e frações correspondentes ao terreno de SANCA GTIS Embu Empreendimentos.

[2] Proporção de 73% das instalações.

VIA DIGITAL

Matrícula	# Módulo	End.	Fração ideal
6.327	1	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.328	2	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.329	3	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.330	4	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.331	5	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.332	6	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.333	7	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.334	8	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.335	9	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.336	10	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.337	11	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.338	12	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.339	13	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.340	14	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.341	15	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.342	16	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.343	17	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.344	18	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.345	19	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.346	20	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.347	21	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.348	22	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.349	23	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.350	24	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.351	25	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.352	26	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.353	27	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.354	28	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.355	29	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.356	30	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.357	31	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.366	40	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.376	50	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.377	51	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.378	52	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.379	53	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.380	54	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.381	55	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.382	56	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.383	57	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.384	58	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.385	59	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.386	60	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.387	61	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
6.388	62	Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1370	1,6129%
		Total	**73%**

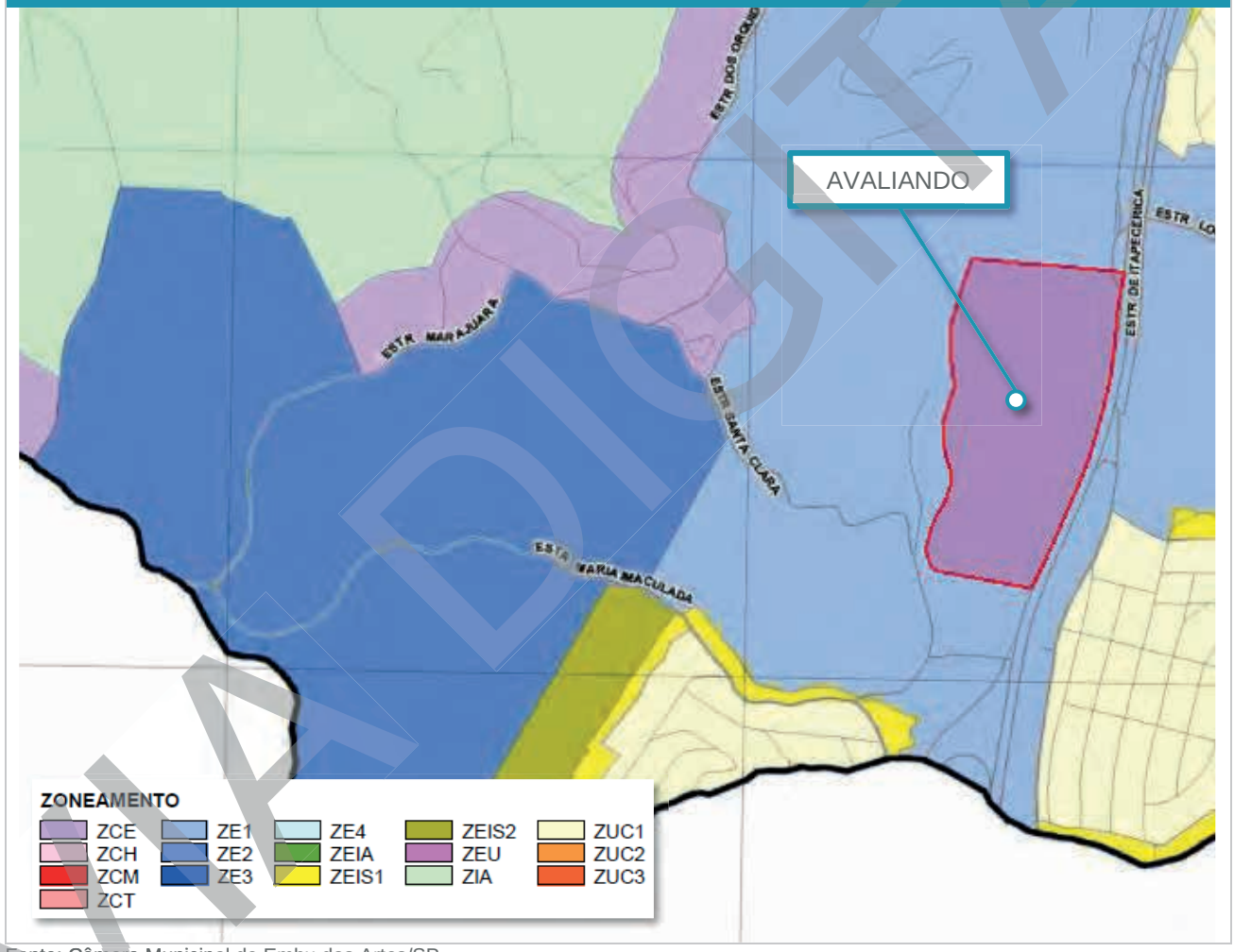
VIA DIGITAL

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Embu das Artes/SP são determinadas pela lei complementar n° 186 de 20 de abril de 2012, que cosolida as disposições do plano diretor do município incorporando as revisões realizadas conforme determinação prevista no § 3º do artigo 40 da lei 10.257/01 e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZE 1 - Zona Empresarial 1**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Câmara Municipal de Embu das Artes/SP

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

VIA DIGITAL

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZE 1 - Zona Empresarial 1

Usos:

Residencial, residencial misto, industrial de médio risco, industrial de baixo risco e institucional.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável[3] não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Câmara Municipal de Embu das Artes/SP.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[3] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado Para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

VIA DIGITAL

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom -** Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

VIA DIGITAL

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções, porém, com cautela, caso o avaliador julgue aplicável.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

VIA DIGITAL

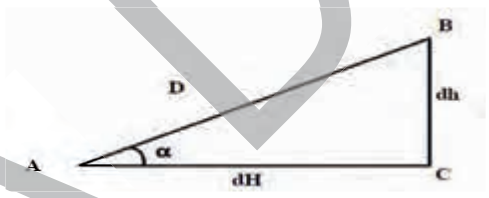
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$

Sendo:



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

VIA DIGITAL

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{\frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)}\right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

VIA DIGITAL

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

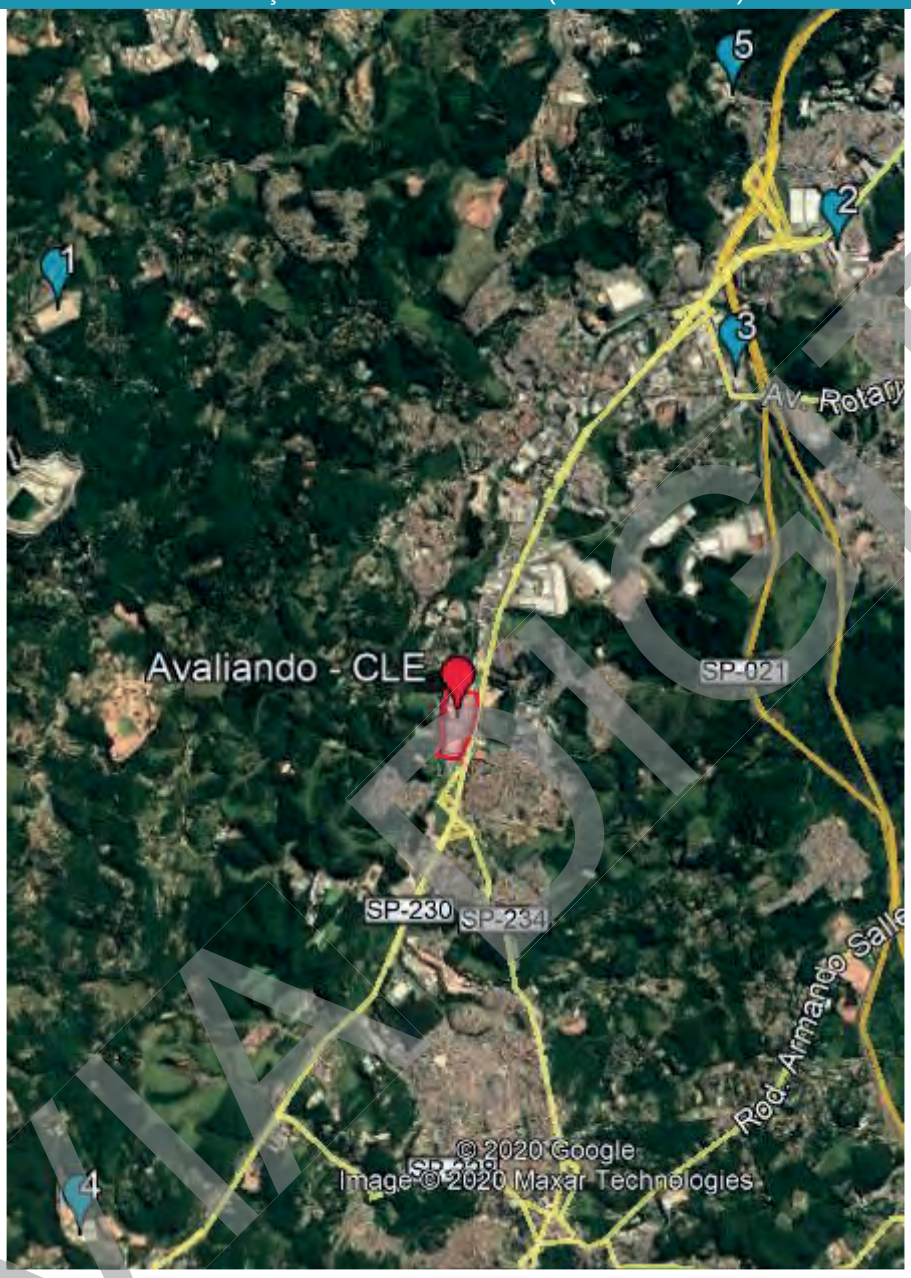
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Galpões
Valor Unitário (R$/m²)	21,42
Área CONSTRUÍDA	61.997,35
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.328.098,11**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Distribution Park Embu II: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, km 4, Itatuba - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 6.555,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 27,51/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 3.507,53 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,93/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Condomínio Industrial Embu: Rua Marcelino Pinto Teixeira, 1268, Parque Industrial Ramos - Embu das Artes /SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 8.840,79 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,70/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,36/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade denominada GR Régis: Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuvera - Itapecerica da Serra/SP, distante aproximadamente 11,5 km do avaliando, possui 3.686,54 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,29/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,3 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Cotia Industrial Park: Avenida João Paulo Ablas, 3127, Jardim da Glória - Cotia/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 9.088,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,50/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,38/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6,5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade denominada Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP, distante aproximadamente 9,5 km do avaliando, possui 31.565,70m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,07/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CLE - Centro Logístico Embu: Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	106.076,30	61.997,35	-	-	março-20	-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Distribution Park Embu II: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, km 4, Itatuba - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	127.000,00	6.555,00	137.655,00	21,00	outubro-20	Hines	Erika Ferreira	(11) 5504-7632
2	Tópico Centro Logístico: Avenida João Paulo I, 1776, Jardim Santa Bárbara - Embu das Artes /SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	41.722,98	3.507,53	80.673,19	23,00	novembro-20	4RS Participações	Ricardo	(11) 2364-4085 (11) 99999-2727
3	Condomínio Industrial Embu: Rua Marcelino Pinto Teixeira, 1268, Parque Industrial Ramos - Embu das Artes /SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	11.237,00	8.840,79	165.322,77	18,70	novembro-20	Condomínio Industrial Embu	Daniel Coelho	(11) 3463-8500
4	GR Régis: Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuvera - Itapecerica da Serra/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	67.500,00	3.686,54	66.357,72	18,00	setembro-20	Kinea Investimentos	Guilherme lucker de Paula	(11) 3073-8768
5	Cotia Industrial Park: Avenida João Paulo Ablas, 3127, Jardim da Glória - Cotia/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	16.700,00	9.088,00	140.864,00	15,50	julho-20	Real Estate Asset	Ariel Mizrahi	(11) 98196-0909
6	Centeranel Raposo: Rodovia Raposo Tavares, 10167, Jardim Ipê - São Paulo/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	170.324,61	31.565,70	536.616,90	17,00	setembro-20	Petros	Fabrício Café	(21) 2506-0452

742

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,12 Pior	0,99 Melhor	1,13 Pior	1,21 Pior	27,51	27,51	1,46
2	0,90	1,06 Pior	1,00 Similar	0,95 Melhor	1,00 Similar	20,93	20,93	1,01
3	0,90	1,12 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar	1,21 Pior	23,36	23,36	1,39
4	0,90	1,06 Pior	0,97 Melhor	1,13 Pior	1,21 Pior	22,29	22,29	1,38
5	0,90	1,12 Pior	0,99 Melhor	1,06 Pior	1,21 Pior	19,38	19,38	1,39
6	0,90	1,00 Similar	1,04 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	15,07	15,07	0,98
						21,42	**21,42**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpões			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 18,87			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	27,85	Limite Superior	23,93
Limite Inferior (-30%)	15,00	Limite Inferior	18,92
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
		Desvio Padrão	4,16
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**21,42**	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**21,42**

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

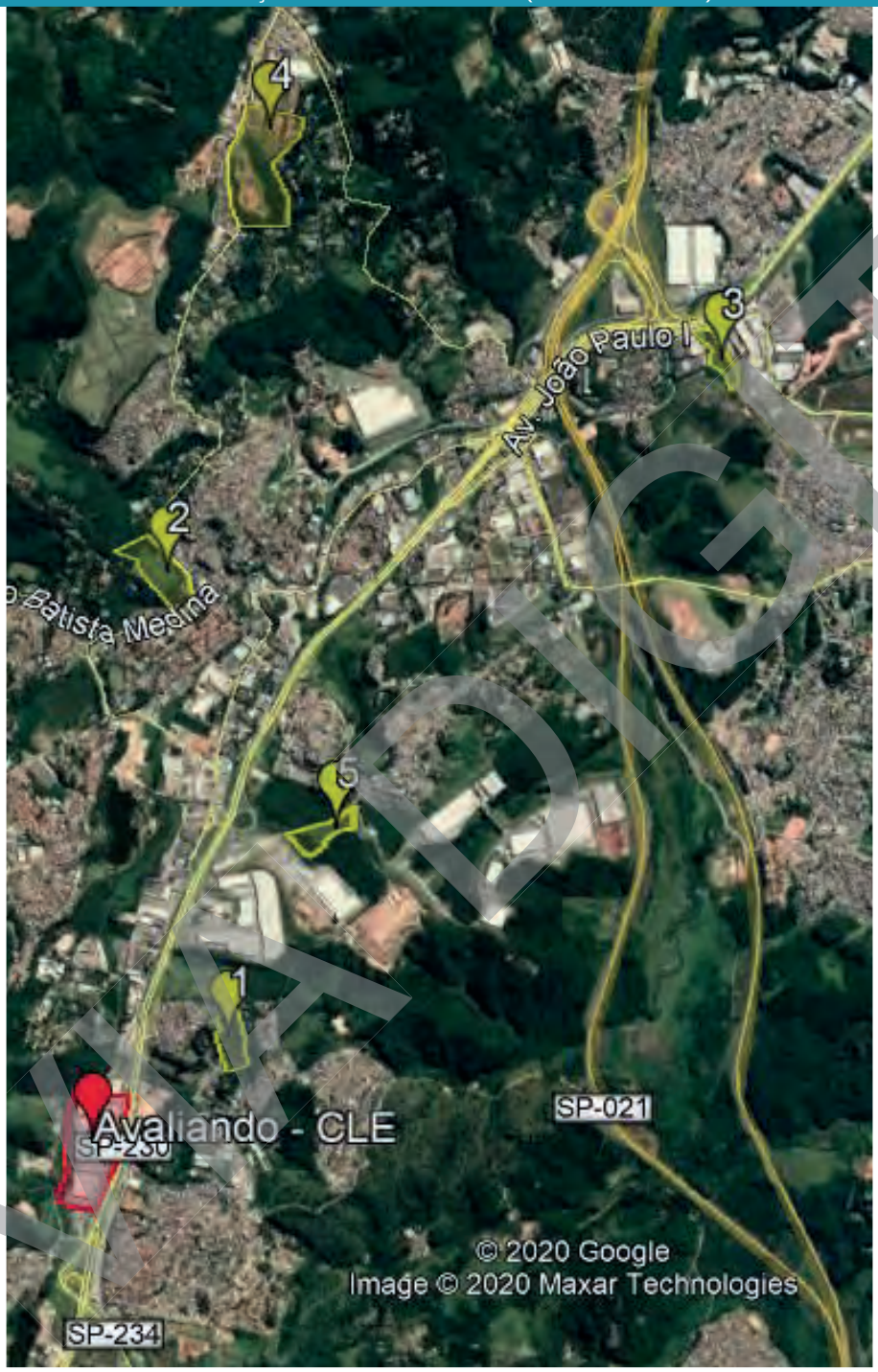
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	371,05
Área Total(m²)	106.076,30
Valor de Mercado para Venda (R$)	**39.360.033,66**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

MINUTA DIGITAL



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Siglatex, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 28.586,00 m² de área total e área construída de 700,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 260,62/m². O preço ajustado é R$ 261,17/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silvia - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 84.800,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 380,00/m². O preço ajustado é R$ 431,41/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

MATERIAL DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 250 m do avaliando, possui 25.257,80 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 646,33/m². O preço ajustado é R$ 463,25/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada Keiichi Matsumoto, 1600, Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 170.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZE 1 - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 294,12/m². O preço ajustado é R$ 368,43/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

VERSÃO DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada Comendador X Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 36.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 333,33/m². O preço ajustado é R$ 337,11/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CLE - Centro Logístico Embu: Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	106.076,30	61.997,35	Ze 1 - Zona Empresarial 1	-	-		-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rua Siglatex, Jardim Pinheiros - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	28.586,00	700,00	ZE 1 - Zona Empresarial 1	Oferta	7.450.000,00	690.437,42	236,46	novembro-20	Manhattan Imóveis	Thomas	(19) 3790-1617 (19) 99797-9778
2	Estrada Professor Cândido Mota Filho, Jardim Silvia - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	84.800,00	0,00	ZUC 2 - Zona Urbana Consolidada 2	Oferta	32.224.000,00	0,00	380,00	novembro-20	G3I Imobiliária	Luis Carlos	(11) 4613-1300
3	Avenida João Paulo I, Jardim Santa Barbara - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	25.257,80	0,00	ZE 1 - Zona Empresarial 1	Oferta	16.325.000,00	0,00	646,33	novembro-20	Imobiliária Porta Nova	Mariane	(11) 947261915 (11) 4704-5177
4	Estrada Keiichi Matsumoto, 1600, Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	170.000,00	0,00	ZE 1 - Zona Empresarial 1	Oferta	50.000.000,00	0,00	294,12	novembro-20	Imobiliária Novo Tempo	Antonia	(11) 2844-2508 (11) 94758-9501
5	Estrada Comendador X Rua Hatsuji Terada, Cooperativa - Embu das Artes/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	36.000,00	0,00	ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2	Oferta	12.000.000,00	0,00	333,33	novembro-20	Retha Imóveis	Guilherme	(11) 4777-9800

VIA DIGITAL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	1,19 Pior	0,85 Menor	1,20 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	260,58	260,58	1,30
2	0,85	1,06 Pior	0,95 Menor	1,20 Pior	1,06 Pior	1,06 Pior	429,28	429,28	1,33
3	0,85	1,00 Similar	0,84 Menor	0,95 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	461,65	461,65	0,84
4	0,85	1,12 Pior	1,06 Maior	1,29 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	367,51	367,51	1,47
5	0,85	1,06 Pior	0,87 Menor	1,06 Pior	1,06 Pior	1,13 Pior	336,25	336,25	1,19
							371,05	**371,05**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 378,05			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	482,37	Limite Superior	425,29
Limite Inferior (-30%)	259,74	Limite Inferior	316,82
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	29%
		Desvio Padrão	79,10
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**371,05**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**371,05**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**39.360.033,66**

VIA DIGITAL

Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,95 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

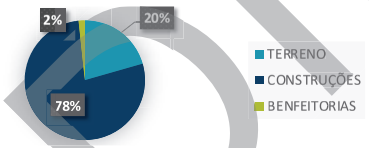
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
CLE - Centro Logístico Embu: Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP	106.076,30	371,05	39.360.033,66

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ OUTUBRO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Módulos de Armazenamento	59.130,00	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.517,65	2.517,78	7,00	b	80,00	0,96	148.876.411,23	142.846.812,36
Administrativo	2.158,16	2.1.3.2 Escritório Médio c/ ElevadorL.INF.	1,63	1.517,65	2.476,80	7,00	b	60,00	0,95	5.345.352,69	5.054.007,68
Portaria	255,19	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.517,65	1.830,29	7,00	b	70,00	0,95	467.063,52	445.382,81
Apoio Motorista	137,04	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.517,65	1.475,16	7,00	b	70,00	0,95	202.148,86	192.765,27
Utilidades	171,16	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.517,65	1.475,16	7,00	b	70,00	0,95	252.481,47	240.761,48
Subestação	55,10	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.517,65	1.707,36	7,00	b	60,00	0,95	94.076,01	88.948,46
Casa de Bombas	26,21	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.517,65	1.707,36	7,00	b	60,00	0,95	44.757,15	42.317,69
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	61.932,86									155.282.290,93	148.911.000,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação asfáltica	m²	46.950,00	73,80	7,00	b	50,00	0,92	3.464.708,12	3.178.022,09
Reservatório de água metálico	unid.	1,00	32.643,00	7,00	b	30,00	0,85	32.643,00	27.856,61
VALOR DAS BENFEITORIAS								3.497.351,12	3.205.878,70



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	191.476.912,36
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,95**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	181.903.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**2.937,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**1.715,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R$ 181.903.000,00 (Cento e Oitenta e Um Milhões, Novecentos e Três Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

VIA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 14 anos.

Condomínio logístico

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 14 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em junho de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- As principais premissa estão apresentadas no quadro “Análise do Fluxo”, no item “Fluxo de Caixa”, mais a frente neste mesmo capítulo;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado a partir do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para locação de galpão apresentado anteriormente;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

VIA DIGITAL

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 29 de janeiro de 2021 uma taxa de CAPM Real de 7,56% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,43%	7,56%	8,70%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 14 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 14º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 15º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

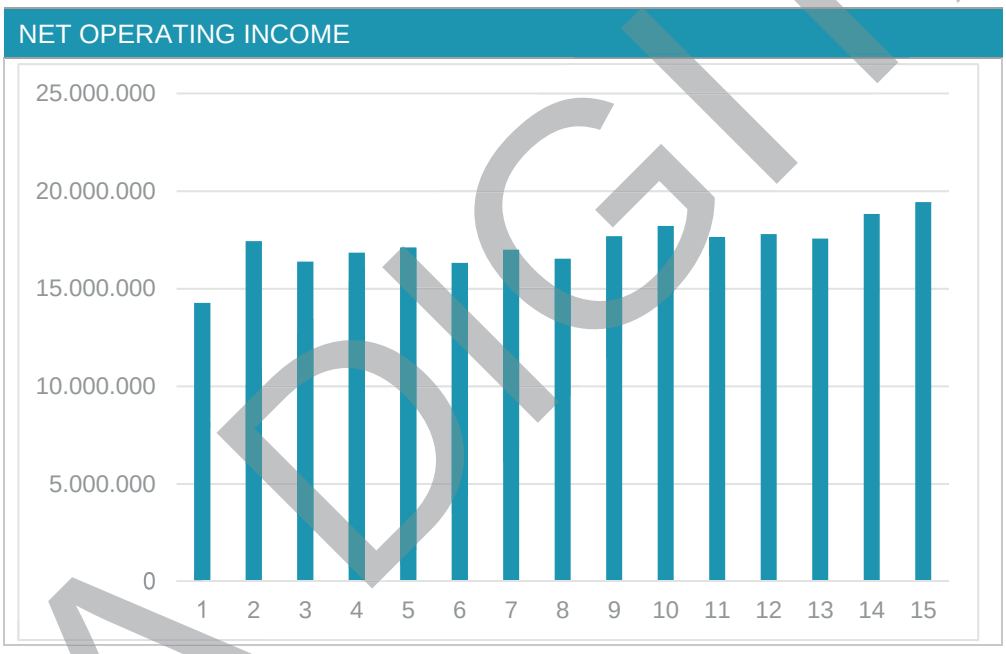
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio e seguro (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão CLE – Centro Logístico Embu é de R$ 14.277.071,00 e de 18.833.615,00 para o 14º ano. Tendo em vista que o imóvel avaliando trata-se de um condomínio com galpões logísticos (multiusuários), em diversos anos do fluxo de caixa incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação. Cabe comentar que no 15° ano (Ano da Perpetuidade), cujo NOI é de R$ 19.438.712,00 temos redutor do "Potential Base Rent", isto é, "Absorption & Turno Over Vacancy", que representa R$ 75.365,00. Tal montante representa 2,63% do "Potential Base Rent", o que entendemos ser coerente dado que o empreendimento é um condomínio de galpões modulares com diversos inquilinos e situações de vacância, renovação/revisão de contratos e eventuais carências são constantes durante sua operação.



VIA DIGITAL

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2022	Forecast Year 2 mai-2023	Forecast Year 3 mai-2024	Forecast Year 4 mai-2025	Forecast Year 5 mai-2026	Forecast Year 6 mai-2027	Forecast Year 7 mai-2028	Forecast Year 8 mai-2029	Forecast Year 9 mai-2030	Forecast Year 10 mai-2031	Forecast Year 11 mai-2032	Forecast Year 12 mai-2033	Forecast Year 13 mai-2034	Forecast Year 14 mai-2035	Forecast Year 15 mai-2036	Forecast Total
Rental Revenue																
Potential Base Rent	17.530.686	18.041.585	18.065.682	17.343.783	17.362.869	17.482.502	17.834.408	18.135.377	18.456.014	18.490.626	18.572.131	18.996.847	19.276.685	19.663.238	19.727.572	274.980.004
Absorption & Turnover Vacancy	-2.533.129	-351.579	-1.229.869	-262.100	-66.364	-806.559	-544.589	-1.172.064	-488.792	-70.721	-608.825	-834.248	-1.249.022	-520.886	-75.365	-10.814.113
Scheduled Base Rent	14.997.557	17.690.005	16.835.813	17.081.682	17.296.506	16.675.942	17.289.819	16.963.313	17.967.222	18.419.905	17.963.305	18.162.599	18.027.663	19.142.352	19.652.208	264.165.891
Total Rental Revenue	14.997.557	17.690.005	16.835.813	17.081.682	17.296.506	16.675.942	17.289.819	16.963.313	17.967.222	18.419.905	17.963.305	18.162.599	18.027.663	19.142.352	19.652.208	264.165.891
Other Tenant Revenue																
Total Expense Recoveries	3.134.777	3.638.880	3.494.801	3.751.206	3.842.069	3.732.126	3.838.500	3.754.089	3.952.423	4.094.338	4.031.130	4.035.890	4.000.580	4.211.937	4.363.170	57.875.917
Total Other Tenant Revenue	3.134.777	3.638.880	3.494.801	3.751.206	3.842.069	3.732.126	3.838.500	3.754.089	3.952.423	4.094.338	4.031.130	4.035.890	4.000.580	4.211.937	4.363.170	57.875.917
Total Tenant Revenue	18.132.334	21.328.886	20.330.615	20.832.888	21.138.575	20.408.069	21.128.319	20.717.402	21.919.645	22.514.242	21.994.435	22.198.489	22.028.243	23.354.289	24.015.378	322.041.808
Potential Gross Revenue	18.132.334	21.328.886	20.330.615	20.832.888	21.138.575	20.408.069	21.128.319	20.717.402	21.919.645	22.514.242	21.994.435	22.198.489	22.028.243	23.354.289	24.015.378	322.041.808
Effective Gross Revenue	18.132.334	21.328.886	20.330.615	20.832.888	21.138.575	20.408.069	21.128.319	20.717.402	21.919.645	22.514.242	21.994.435	22.198.489	22.028.243	23.354.289	24.015.378	322.041.808
Operating Expenses																
FRA	175.307	180.416	180.657	173.438	173.629	174.825	178.344	181.354	184.560	184.906	185.721	189.968	192.767	196.632	197.276	2.749.800
Condomínio	3.073.282	3.102.171	3.139.707	3.179.895	3.220.598	3.261.821	3.303.573	3.345.858	3.388.685	3.432.061	3.475.991	3.520.484	3.565.546	3.611.185	3.657.408	50.278.264
IPTU	606.674	612.377	619.786	627.720	635.754	643.892	652.134	660.481	668.935	677.498	686.170	694.953	703.848	712.857	721.982	9.925.060
Total Operating Expenses	3.855.262	3.894.963	3.940.150	3.981.052	4.029.981	4.080.538	4.134.051	4.187.693	4.242.181	4.294.465	4.347.882	4.405.405	4.462.161	4.520.675	4.576.666	62.953.124
Net Operating Income	14.277.071	17.433.923	16.390.465	16.851.835	17.108.594	16.327.530	16.994.268	16.529.708	17.677.465	18.219.778	17.646.553	17.793.084	17.566.083	18.833.615	19.438.712	259.088.684
Leasing Costs																
Leasing Commissions	411.633	223.732	549.924	229.338	33.182	369.673	306.331	586.032	244.396	35.361	214.879	507.803	624.511	260.443	37.682	4.634.922
Total Leasing Costs	411.633	223.732	549.924	229.338	33.182	369.673	306.331	586.032	244.396	35.361	214.879	507.803	624.511	260.443	37.682	4.634.922
Total Leasing & Capital Costs	411.633	223.732	549.924	229.338	33.182	369.673	306.331	586.032	244.396	35.361	214.879	507.803	624.511	260.443	37.682	4.634.922
Cash Flow Before Debt Service	13.865.438	17.210.190	15.840.540	16.622.497	17.075.412	15.957.857	16.687.937	15.943.676	17.433.068	18.184.417	17.431.674	17.285.281	16.941.572	18.573.172	19.401.030	254.453.762
Cash Flow Available for Distribution	13.865.438	17.210.190	15.840.540	16.622.497	17.075.412	15.957.857	16.687.937	15.943.676	17.433.068	18.184.417	17.431.674	17.285.281	16.941.572	18.573.172	19.401.030	254.453.762

VIA DIGITAL

Present Value Report

CLE (Amounts in BRL)
23/02/2021 12:30:31
Valuation Date: jun, 2021
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 7,50 %
Year 1	mai-2022	13.865.438	13.323.899
Year 2	mai-2023	17.210.190	15.385.516
Year 3	mai-2024	15.840.540	13.171.998
Year 4	mai-2025	16.622.497	12.857.345
Year 5	mai-2026	17.075.412	12.296.575
Year 6	mai-2027	15.957.857	10.704.224
Year 7	mai-2028	16.687.937	10.388.423
Year 8	mai-2029	15.943.676	9.240.132
Year 9	mai-2030	17.433.068	9.392.032
Year 10	mai-2031	18.184.417	9.122.357
Year 11	mai-2032	17.431.674	8.143.252
Year 12	mai-2033	17.285.281	7.493.672
Year 13	mai-2034	16.941.572	6.849.397
Year 14	mai-2035	18.573.172	6.973.778
Totals		235.052.732	145.342.598
Property Resale @ 7,00% Cap Rate		270.753.487	98.368.389
Total Unleveraged Present Value			243.710.987

VIA DIGITAL

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	jun-21	
Data Final do Fluxo:	mai-35	
Período do Fluxo:	14	anos
Crescimento Real:	0,94% / 1,21% / 1,28%	em 2022 / em 2023 / em 2024 / em 2025
Área Locável Total (m²)	66.521,25	m²
Área Vaga (m²)	8.869,50	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO E MERCADO		
Probabilidade de Renovação:	75,00%	
Aluguel da Renovação:	R$ 21,42	/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação
Período total para absorção dos espaços vagos:	18	meses
DESPESAS		
IPTU:	R$ 0,68	/m²/mês
Condomínio e Seguro:	R$ 3,43	/m²/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Potencial
Informações estratégicas		
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Taxa de Capitalização	7,00%	ao ano
	0,57%	ao mês
Ano de Capitalização	2036	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	

RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	243.710.987	R$
VPL/ÁREA:	3.663,66	VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40% para os dois primeiros anos e 50% para os demais anos) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

VIA DIGITAL

Informações estratégicas

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,00%	**6,50%**	**7,00%**	**7,50%**	**8,00%**
6,50%	R$ 284.740.202	R$ 274.678.232	R$ 266.053.687	R$ 258.579.081	R$ 252.038.802
7,00%	R$ 272.044.694	R$ 262.621.359	R$ 254.544.215	R$ 247.544.024	R$ 241.418.857
7,50%	R$ 260.105.719	R$ 251.277.786	**R$ 243.710.987**	R$ 237.153.095	R$ 231.414.939
8,00%	R$ 248.872.369	R$ 240.599.714	R$ 233.508.867	R$ 227.363.466	R$ 221.986.240
8,50%	R$ 238.297.456	R$ 230.542.824	R$ 223.895.998	R$ 218.135.414	R$ 213.094.904

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, 1370 - Embu das Artes/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 213.094.904,00 e R$ 284.740.202,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R$ 243.710.987,00 (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido através do **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, conforme destacado abaixo:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: CLE - Centro Logístico Embu, Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	2.937,10	181.903.066,74
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**3.663,66**	**243.710.987,00**
Valor de Mercado para Venda	**3.663,66**	**243.710.987,00**

VIA DIGITAL

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

CLE - Centro Logístico Embu
Rua José Semião Rodrigues Agostinho, n° 1.370, Água Espraiada - Embu das Artes/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA
R$ 243.711.000,00
(Duzentos e Quarenta e Três Milhões, Setecentos e Onze Mil Reais)
Valor Unitário R$/m² 3.663,66

RM DM WG RAC

VIA DIGITAL

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- Uma para o cálculo do valor de venda de terreno através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”;
- Uma para o cálculo do Valor de Mercado para Venda através do “Método Evolutivo”;
- Outra para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”;
- Uma para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para a determinação do valor de locação de galpão, utilizado como base para o “Método da Capitalização da Renda”; e
- Uma para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda de Terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		29,34%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			23,38%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**15**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU II**

VIA DIGITAL

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Renata Marques
Renata Marques (11 de March de 2021 13:53 GMT-3)

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (11 de March de 2021 13:11 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil
William da Silva Gil (11 de March de 2021 15:30 GMT-3)

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (11 de March de 2021 22:11 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

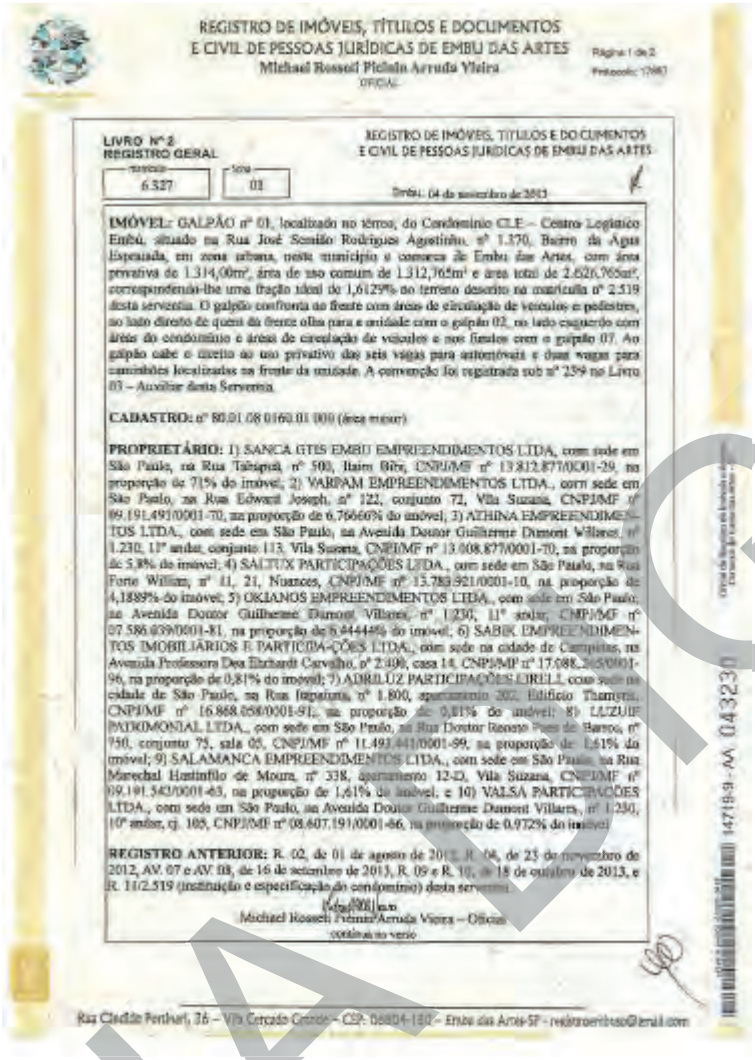
VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

Matrículas (Primeiras Páginas)[4]

Matrícula. 6.327



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossell Pichin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17987

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.327 | Série: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 01, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta ao frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, ao lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 02, ao lado esquerdo com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos e nos fundos com o galpão 07. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 2399 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elchardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES LIRELL com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIF PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossell Pichin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembuso@gmail.com

14719-9 - AA 043230

VIA DIGITAL

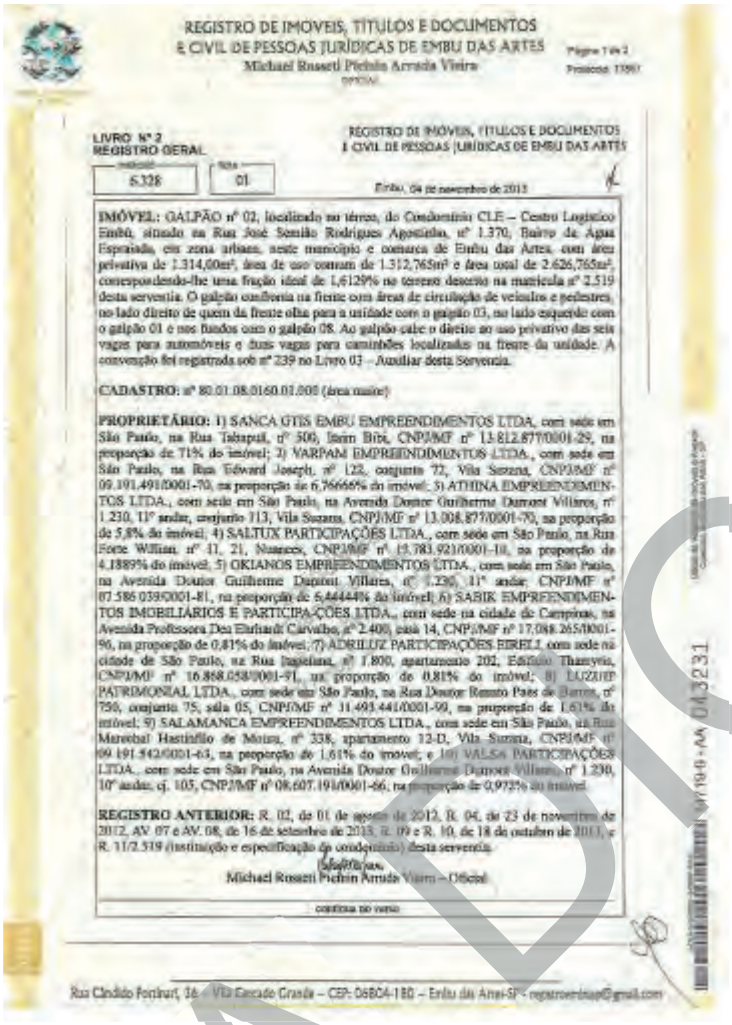
[4] Dado o número de matrículas e páginas em cada uma, optamos por inserir apenas a primeira página de cada uma. Os documentos completos encontram-se em nossa base de dados caso seja necessário efetuar qualquer consulta.

Matrícula. 6.328

REGISTRO DE IMOVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Pichin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 13867

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.328 | Ficha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 02, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 03, no lado esquerdo com o galpão 01 e nos fundos com o galpão 08. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapelana, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

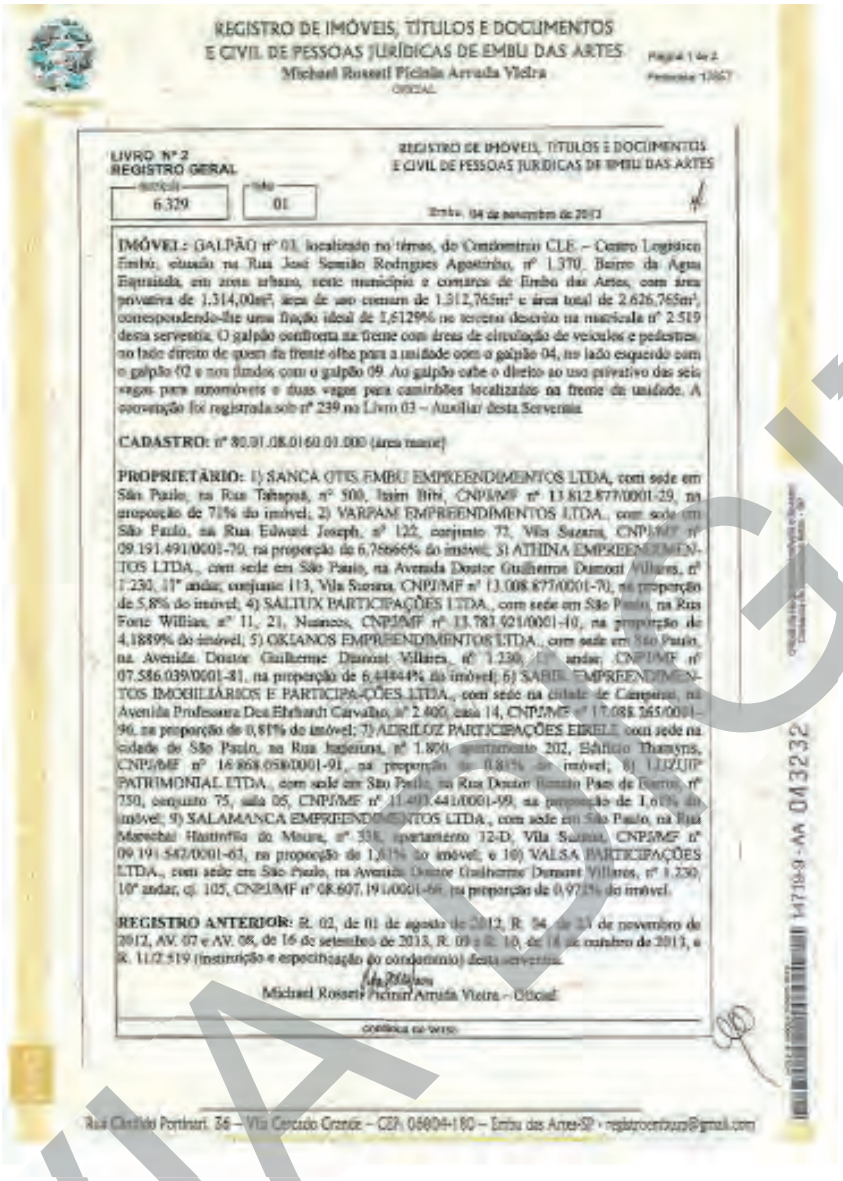
Michael Rossetti Pichin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cascado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembuap@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.329



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Pessoas 13867

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

matrícula 6.329 | folha 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 03, localizado no término, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 04, no lado esquerdo com o galpão 02 e nos fundos com o galpão 09. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tahapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILOZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapeiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,973% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

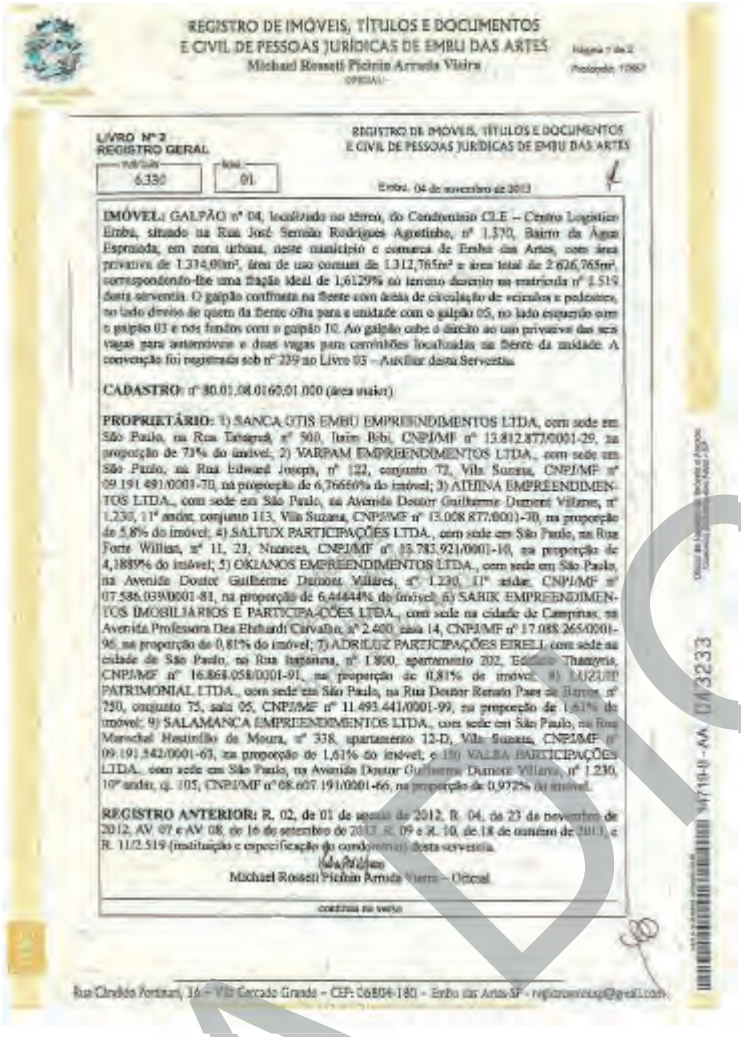
CONFORME NO SELO

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP • registroembuzp@gmail.com

147199-AA 043232

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.330



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 10867

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula: 6.330 | Ficha: 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 04, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com área de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 05, no lado esquerdo com o galpão 03 e nos fundos com o galpão 10. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 73% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elzhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapanna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Mastinillo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALBA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

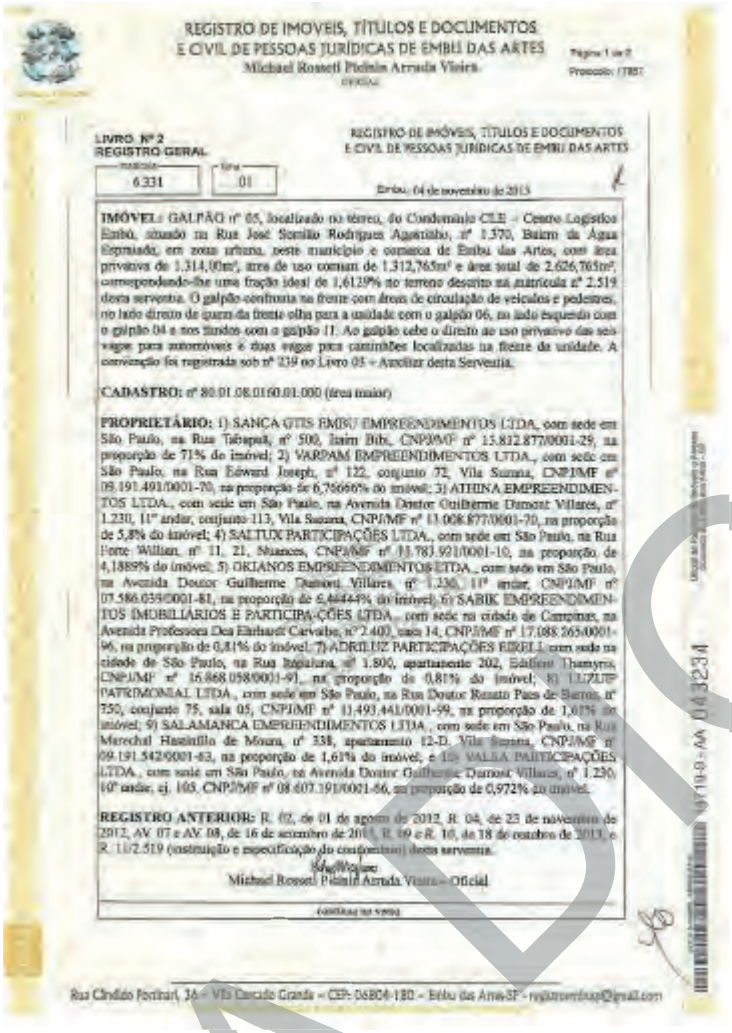
continua no verso

Rua Cândido Fontinari, 16 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes SP - registroembusp@gmail.com

14719-AA 043233

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.331



REGISTRO DE IMOVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Pichim Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 178571

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.331 | Ficha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 05, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Sorrilo Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 06, no lado esquerdo com o galpão 04 e nos fundos com o galpão 11. Ao galpão cabe o direito de uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 15.832.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Summa, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,75666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Summa, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Porto William, nº 11, 21, Nfances, CNPJ/MF nº 11.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.402, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-59, na proporção de 1,01% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Summa, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel, e 10) VALEA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

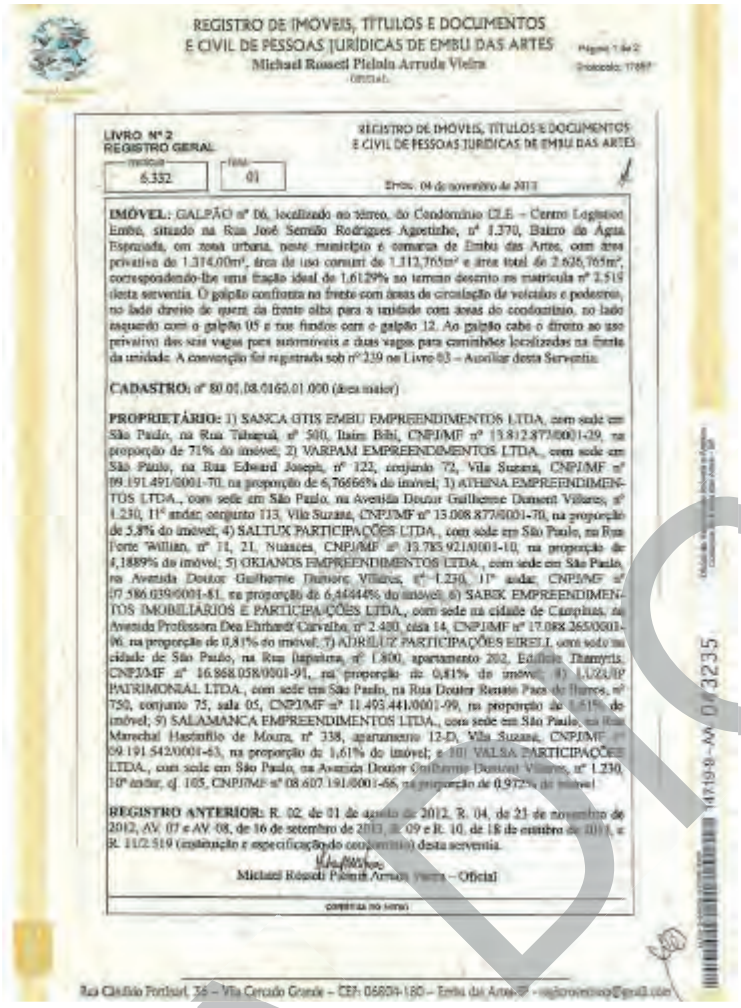
Michael Rossetti Pichim Arruda Vieira – Oficial

Continua no verso

Rua Cândido Portinari, 16 – Vila Cascata Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registrembu@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.332



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Pielolo Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17897

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.332 | Fora: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 06, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro de Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta no frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas do condomínio, no lado esquerdo com o galpão 05 e nos fundos com o galpão 12. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.785.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Pielolo Arruda Vieira – Oficial

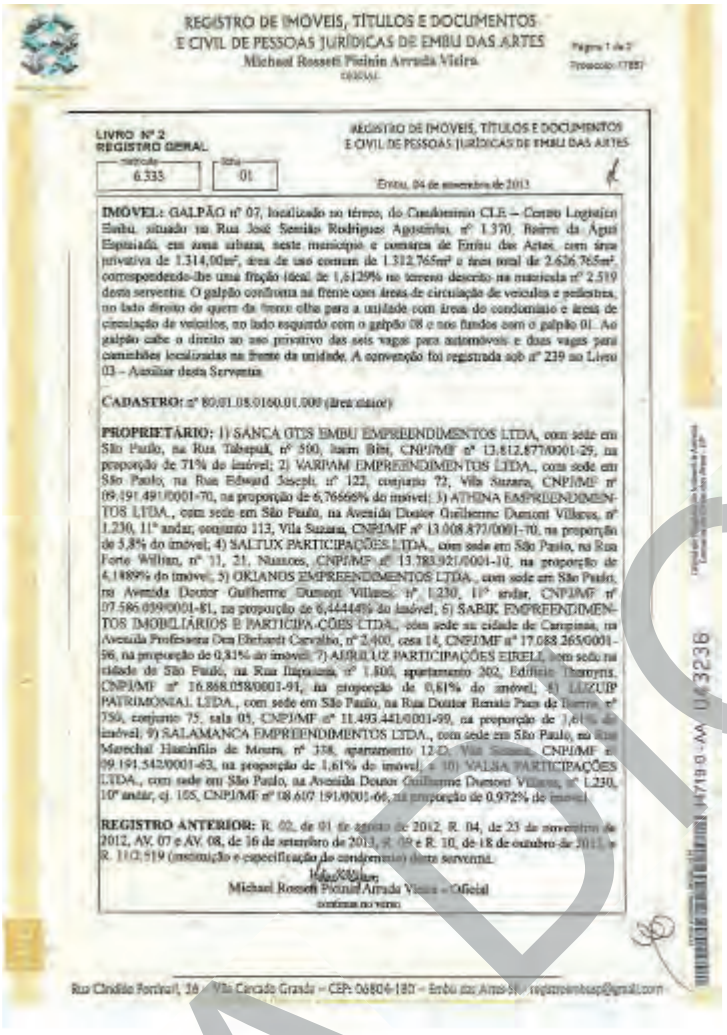
COPIA DO ORIGINAL

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroventuno@gmail.com

147199-AA 043235

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.333



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17887

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.333 | Ficha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 07, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas de condomínio e áreas de circulação de veículos, no lado esquerdo com o galpão 08 e nos fundos com o galpão 01. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.059/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Ora Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-56, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) AURILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

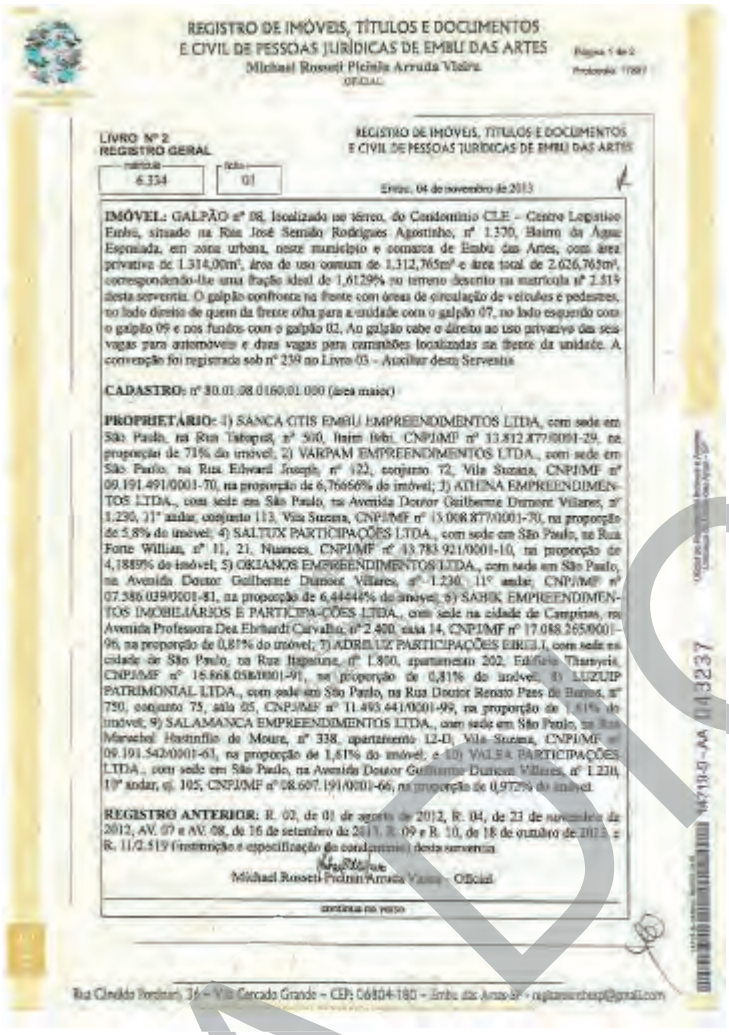
REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial
OFICIAL DO VIDRO

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembusp@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.334



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Piclum Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo 170917

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.334 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 08, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 07, no lado esquerdo com o galpão 09 e nos fundos com o galpão 02. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 30.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tatuapé, nº 500, Bairro Belo, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.068.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nunoses, CNPJ/MF nº 43.783.921/0001-10, na proporção de 4,1885% do imóvel; 5) OKEANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiúna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thanyeis, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

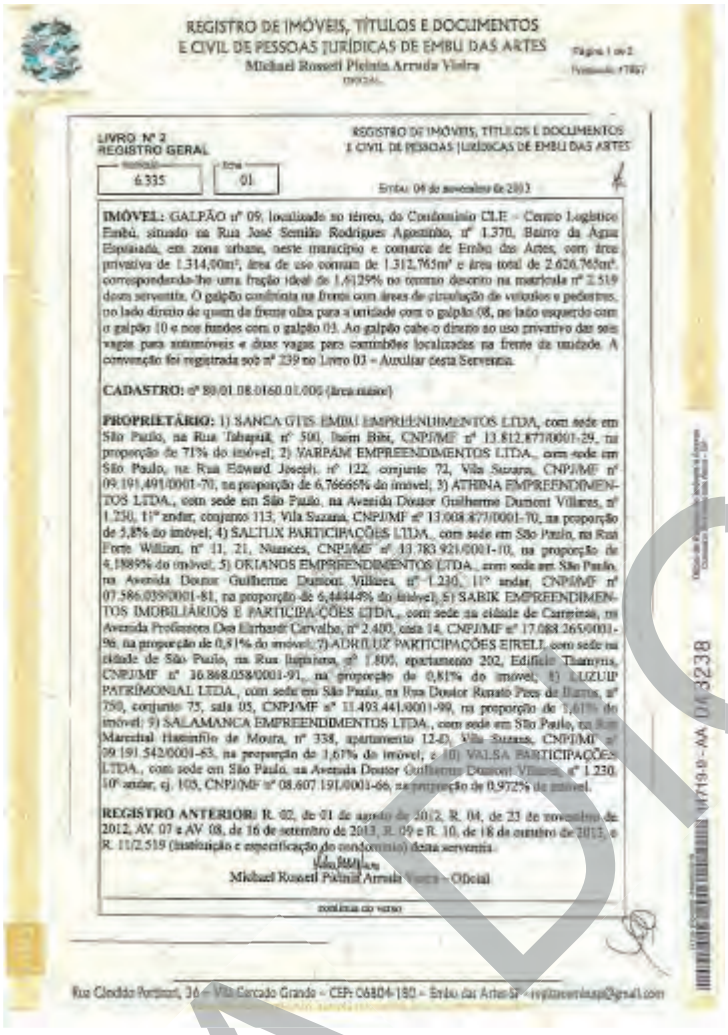
Michael Rossetti Piclum Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registroembu@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.335



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Pielmis Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.335 | Ficha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 09, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 08, no lado esquerdo com o galpão 10 e nos fundos com o galpão 03. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.009 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76665% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 6,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Barbará Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapirema, nº 1.805, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hermilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,9725% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

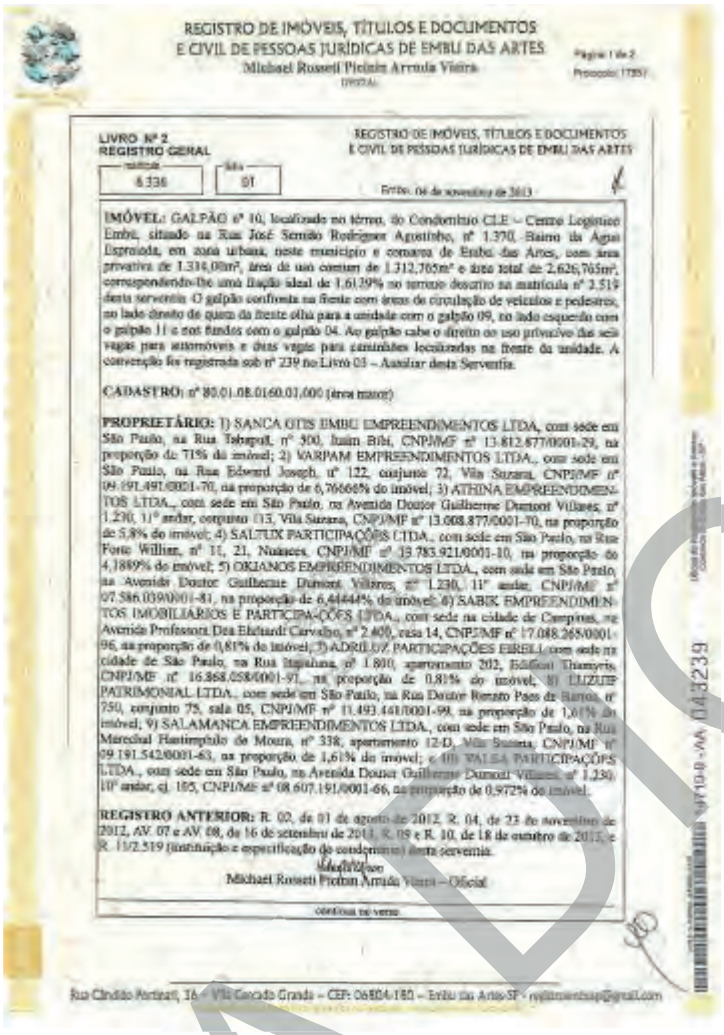
Michael Rossetti Pielmis Arruda – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cascata Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembusp@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.336



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
6.336	01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 06 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 10, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6139% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres; no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 09, no lado esquerdo com o galpão 11 e nos fundos com o galpão 04. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 300, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,7666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.608.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1869% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eleftardi Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.048.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILOZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/ME nº 16.868.058/0001-97, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-98, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

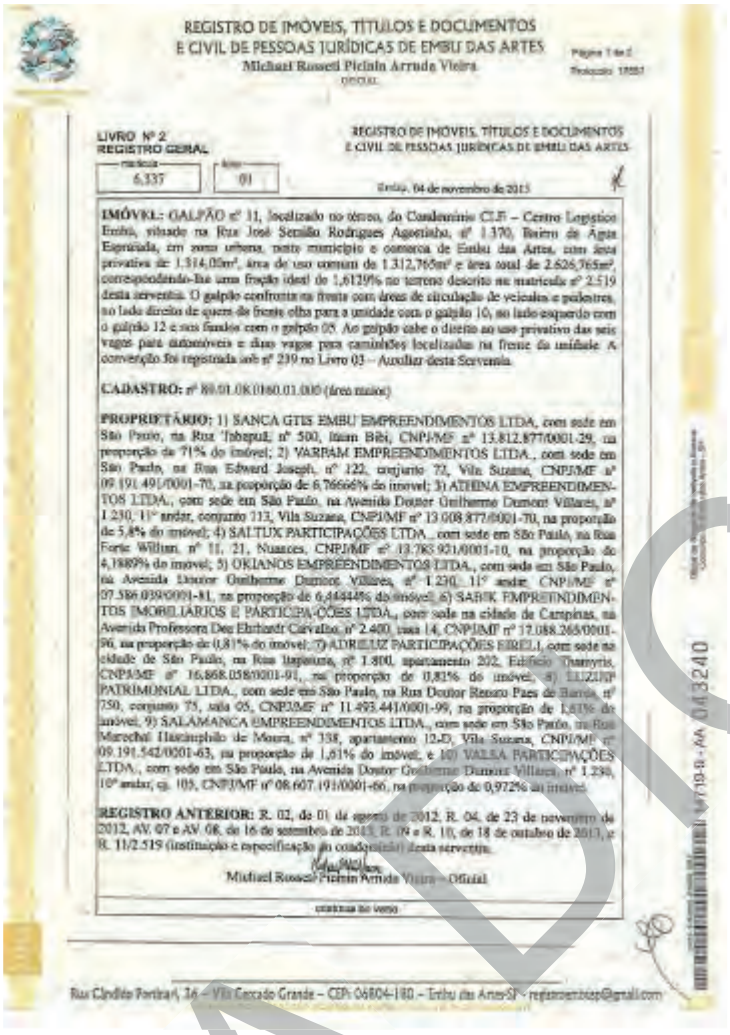
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 16 – Vila Cascata Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registrodeimoveis@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.337



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Russeti Piclnin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo 178551

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 6.337 | Ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 11, localizado no térreo, do Condomínio CLI – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro do Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 10, no lado esquerdo com o galpão 12 e nos fundos com o galpão 05. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imovel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.763.921/0001-10, na proporção de 4,3889% do imovel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRELUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itaperuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Tsumyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZITP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hermenegildo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel, e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

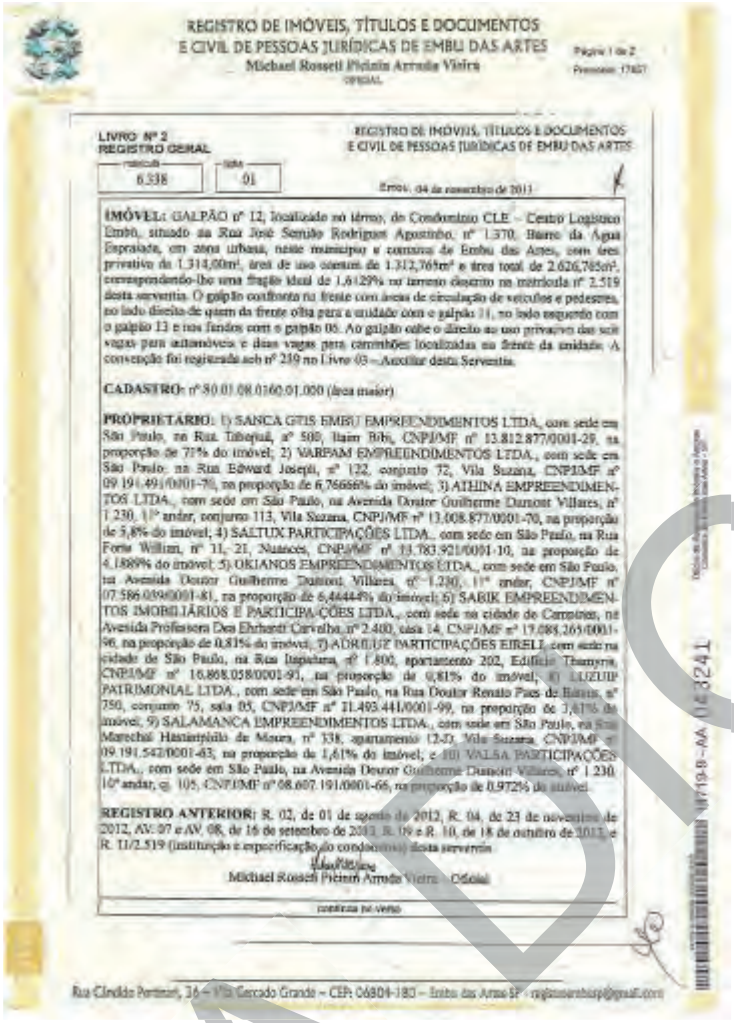
Michael Russeti Piclnin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registroembu@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.338



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Prenotação: 17827

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

matrícula 6.338 | folha 01

Ermo, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 12, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 11, no lado esquerdo com o galpão 13 e nos fundos com o galpão 06. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das sete vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dra Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

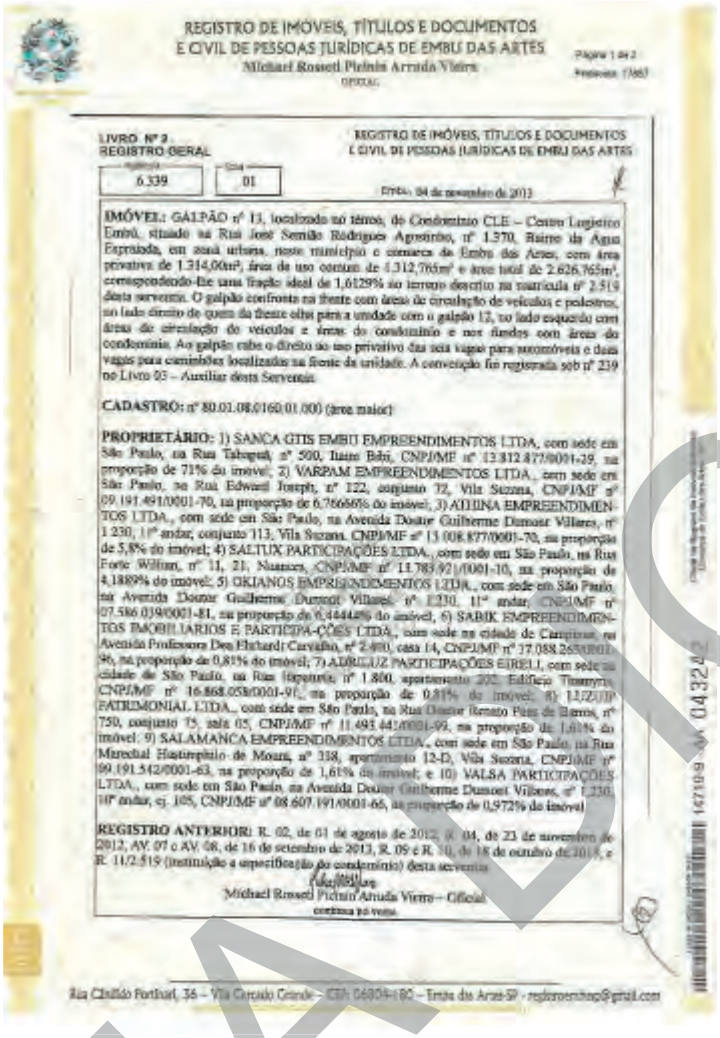
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Gercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes SP - registroembusp@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.339



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Pesquisa: 17867

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula	Ficha
6.339	01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 13, localizado no término, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% ao terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 12, no lado esquerdo com áreas de circulação de veículos e áreas do condomínio e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizados na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabaquá, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPA-ÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaturu, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Tiranyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) 12/ZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.442/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 99.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

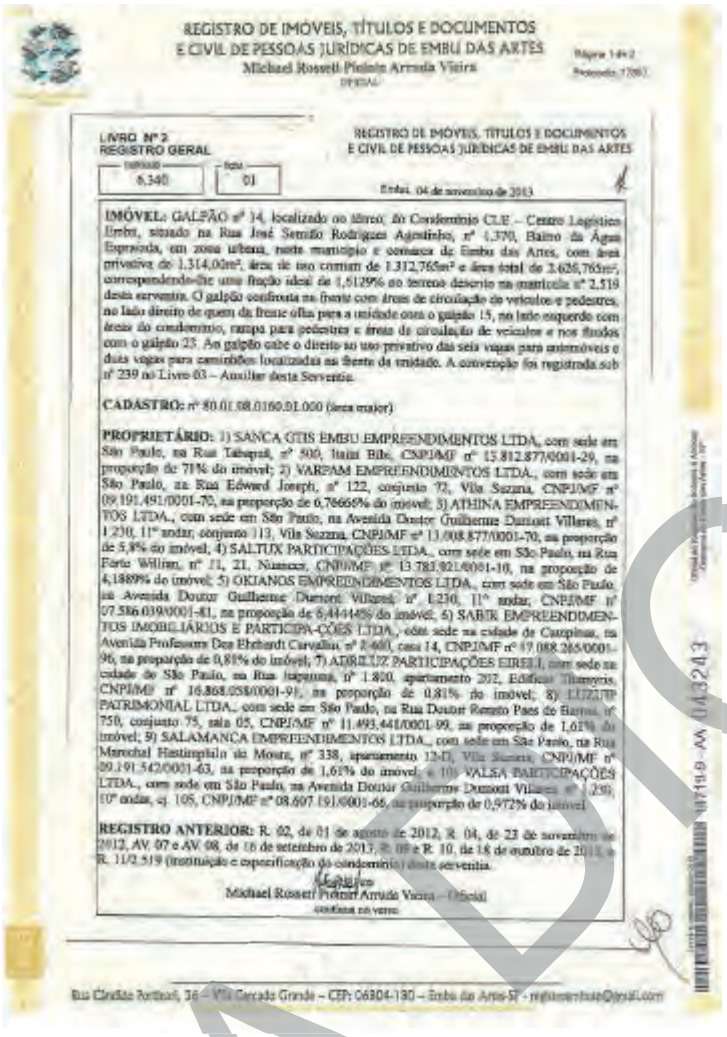
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registrosembup@gmail.com

147109 - AA 043242

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.340



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Pinheiro Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Resposta: 17067

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Fica
6.340	01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 14, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,5129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 15, no lado esquerdo com áreas do condomínio, rampa para pedestres e áreas de circulação de veículos e nos fundos com o galpão 23. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 15.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76665% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPA-ÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Titanyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

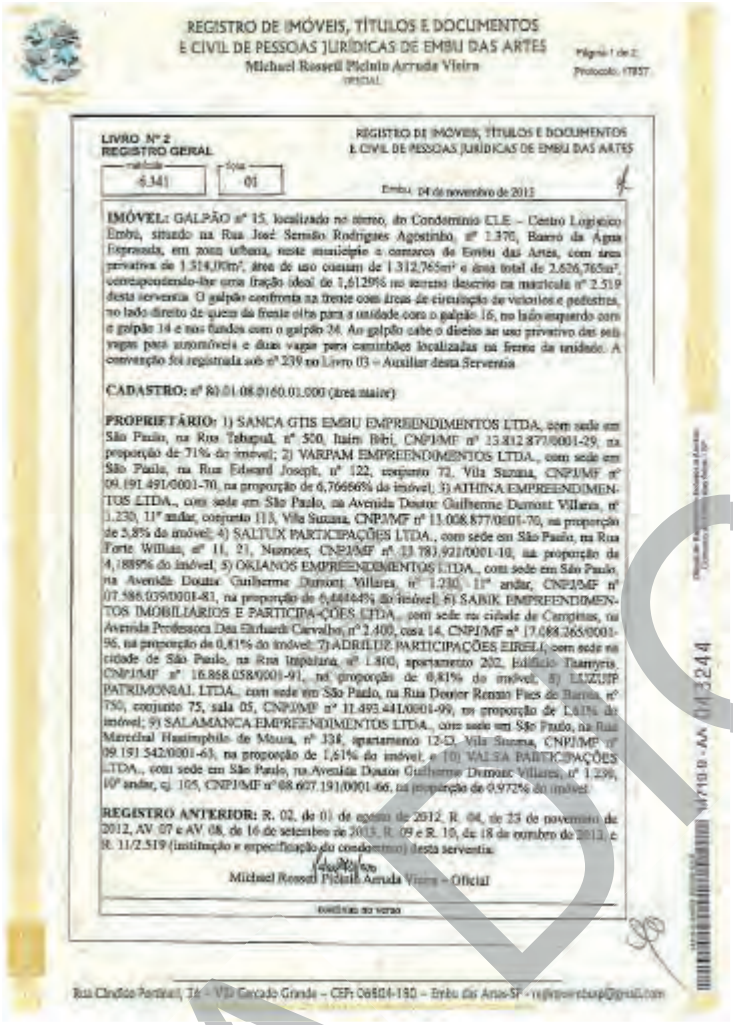
REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Pinheiro Arruda Vieira – Oficial
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - [illegible]@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.341



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossell Picinio Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17857

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

matrícula 6.341 | folha 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 15, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Sernão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 16, no lado esquerdo com o galpão 14 e nos fundos com o galpão 24. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eltrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Imperatriz, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Tiamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

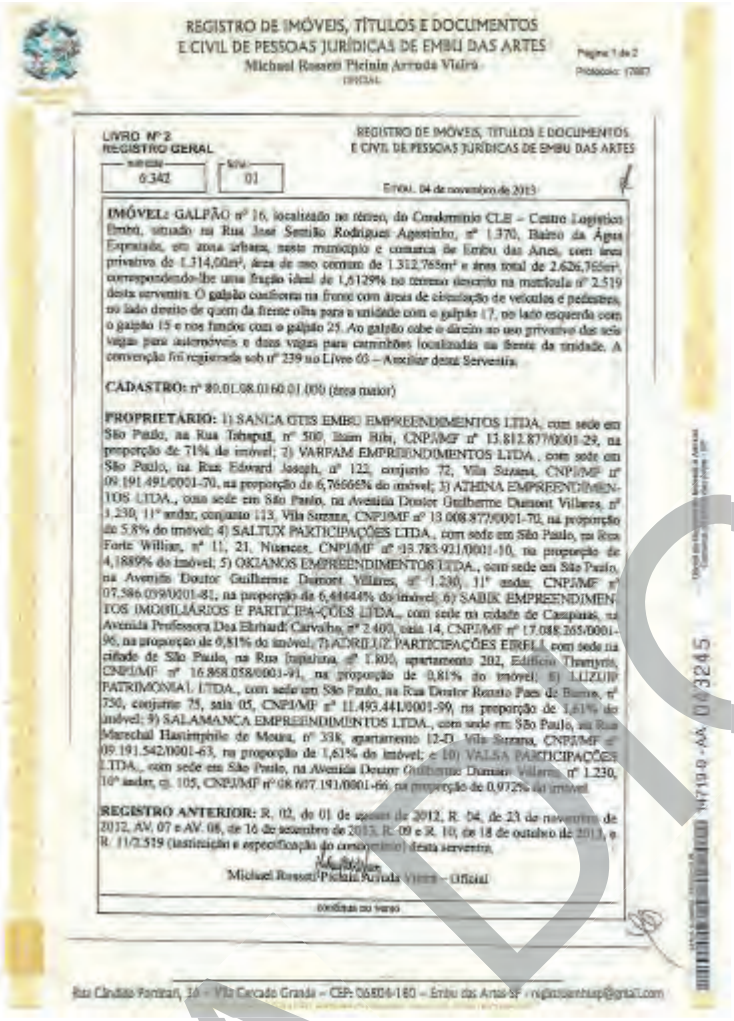
Michael Rossell Picinio Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Gercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registrosembu@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.342



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17887

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.342 | Ficha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 16, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Santão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 17, no lado esquerda com o galpão 15 e nos fundos com o galpão 25. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARFAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, sala 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

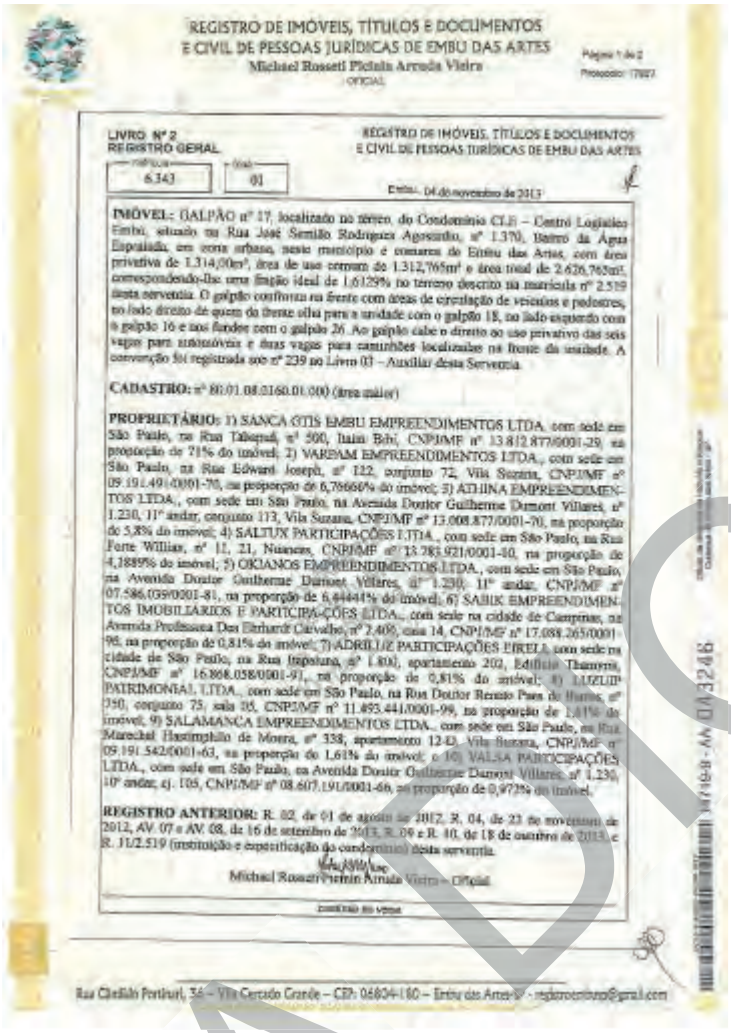
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes SP – registrosembuap@gmail.com

14719-0 - AA 043245

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.343



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17827

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula	Ficha
6.343	01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 17, localizado no terreno do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 18, no lado esquerdo com o galpão 16 e nos fundos com o galpão 26. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

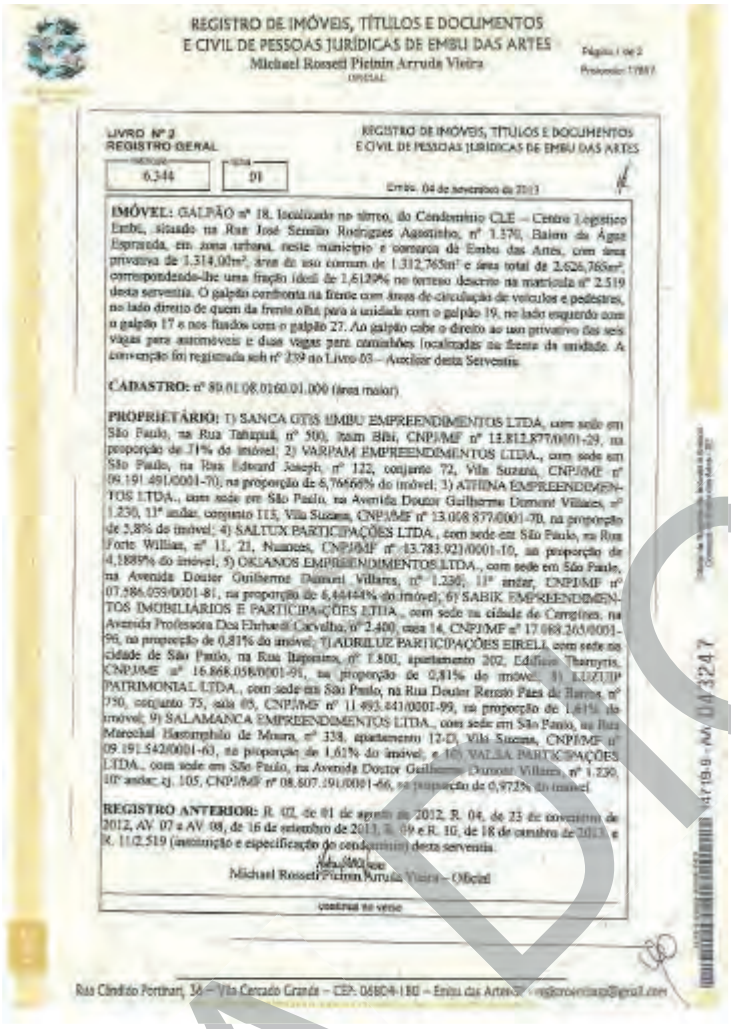
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

CONTINUA NO VERSO

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembuas@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.344



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Pielnin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17887

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

MATRÍCULA	FOLHA
6.344	01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 18, localizado no terreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 19, no lado esquerdo com o galpão 17 e nos fundos com o galpão 27. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tahapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.059/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapanina, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastamphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

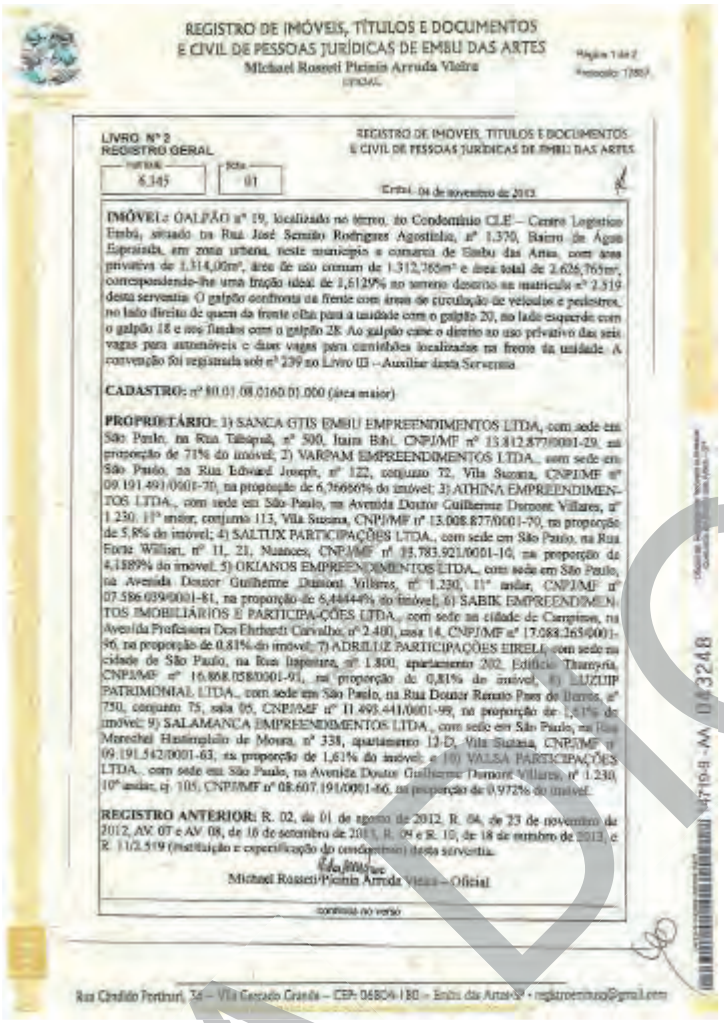
Michael Rosseti Pielnin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.345



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Fevereiro 12/2013

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.345 | Ficha: 01

Certidão: 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 19, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro de Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 20, no lado esquerdo com o galpão 18 e nos fundos com o galpão 28. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro III – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetura, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

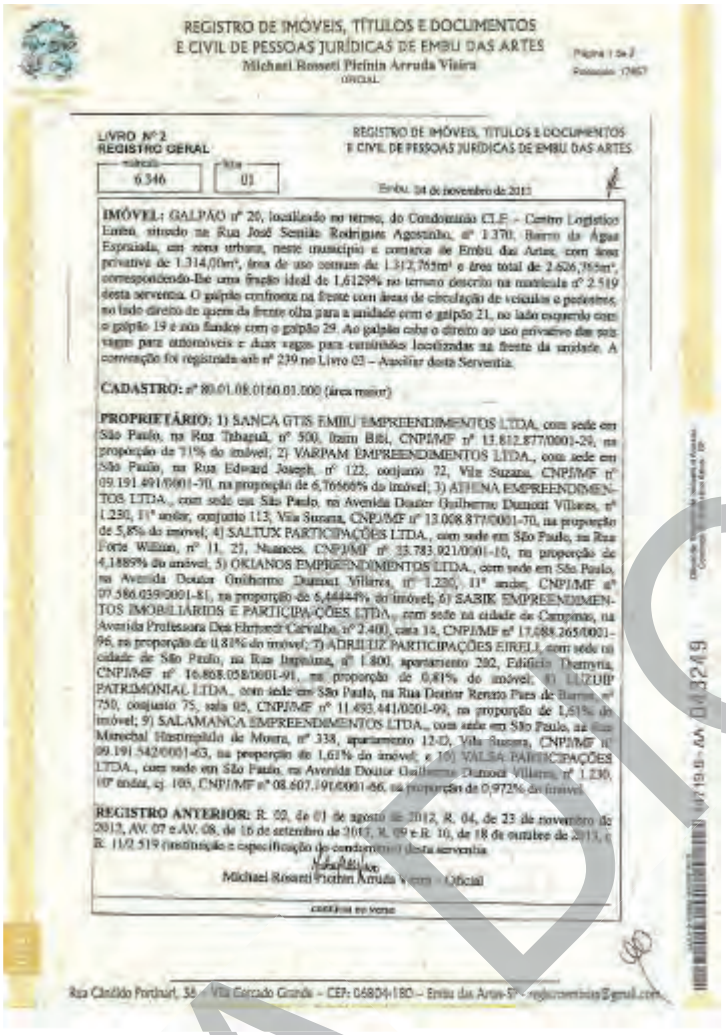
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 34 – Vila Gerardo Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP • registroembuso@gmail.com

4719-9 - AA 043248

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.346



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17867

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.346 | Ficha: 01

Embu, 14 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 20, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 21, no lado esquerdo com o galpão 19 e nos fundos com o galpão 29. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabaquá, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 33.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapiúma, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Dumyria, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimpúlo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação de condomínio) desta serventia.

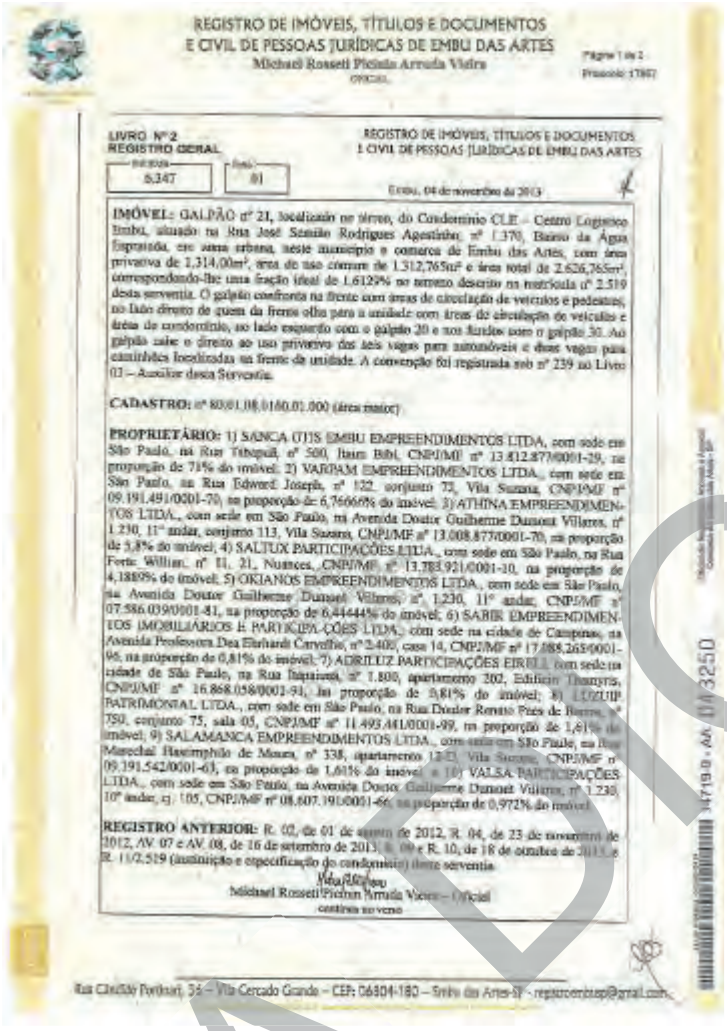
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Gerardo Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroemissao@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.347



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17807

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Fls.
6.347	01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 21, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas de circulação de veículos e áreas de condomínio, no lado esquerdo com o galpão 20 e nos fundos com o galpão 30. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eberhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thanyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

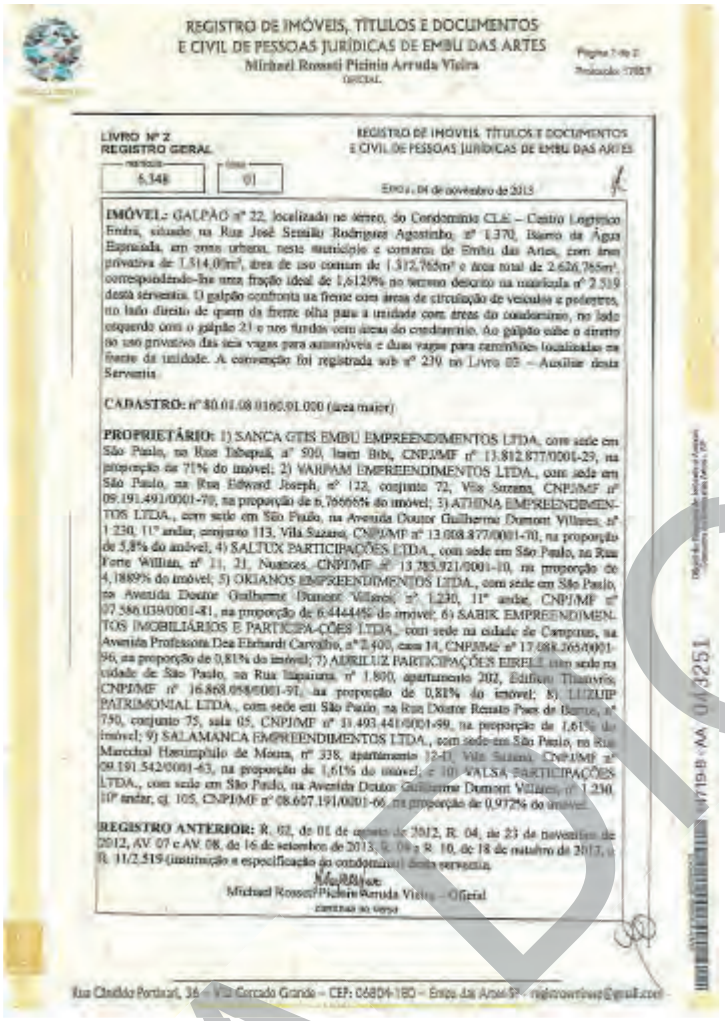
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 013250

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.348



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossati Pizinio Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo 178879

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

MATRÍCULA	FOLHA
6.348	01

Embu, 04 de novembro de 2015

IMÓVEL: GALPÃO nº 22, localizado no terreno do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, nesta município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.514,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas do condomínio, no lado esquerdo com o galpão 21 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.91.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 900, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,766666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Ferte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1869% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.403, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.366/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ALBILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thanvis, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hermilho de Moura, nº 338, apartamento 12-41, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-43, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio desta serventia).

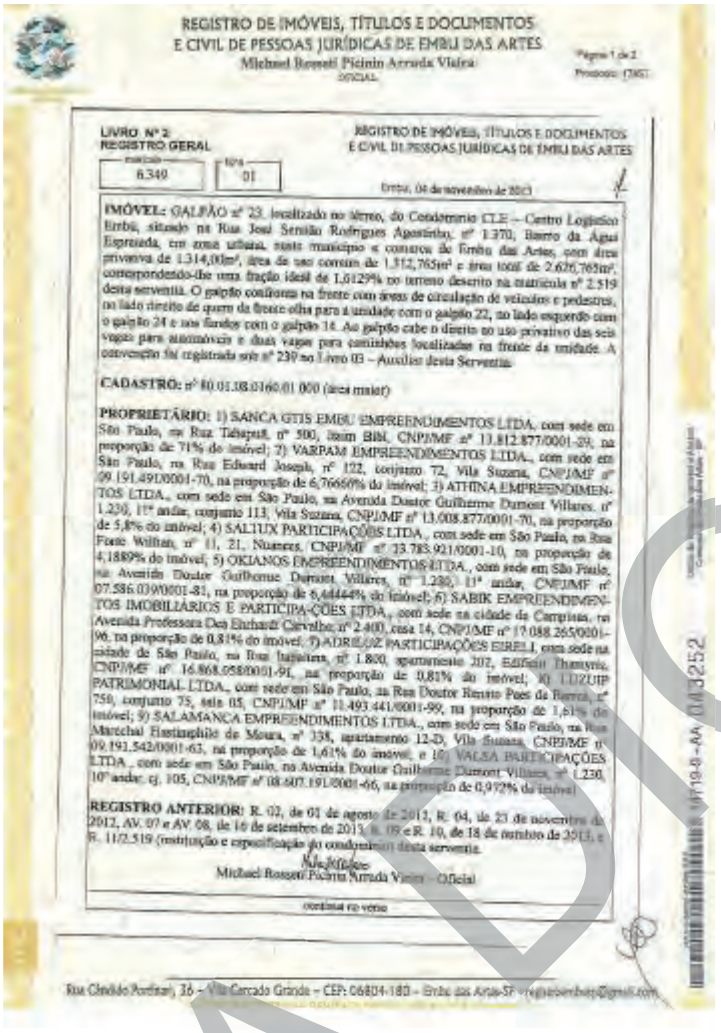
Michael Rossati Pizinio Arruda Vieira – Oficial

CERTIDÃO NO VERSO

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registrovarinas@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.349



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: (7867)

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.349 | fora 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 23, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Sensão Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,0129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 22, no lado esquerdo com o galpão 24 e nos fundos com o galpão 14. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Eduard Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76660% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilhan, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.785.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eluhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILOZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itajaitens, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Eustaquio de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel, e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

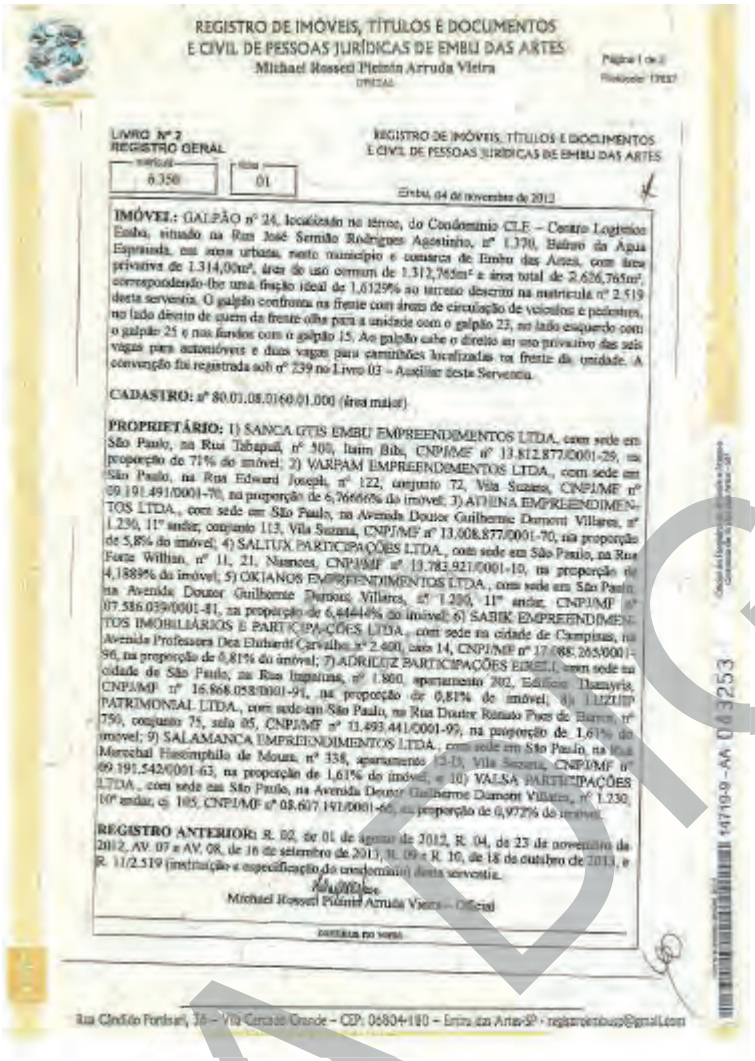
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembu@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.350



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossel Pleinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

matrícula	folha
6.350	01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 24, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em área urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,0129% ao terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 23, no lado esquerdo com o galpão 25 e nos fundos com o galpão 15. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.872/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Fonte Willian, nº 11, 21, Nunoces, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4464% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eluhardt Carvalho nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 6,81% do imóvel; 7) ADRIUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapetinga, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.866.058/0001-91, na proporção de 6,81% do imóvel; 8) LUIZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, selo 05, CNPJ/MF nº 13.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hasimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossel Pleinin Arruda Vieira – Oficial

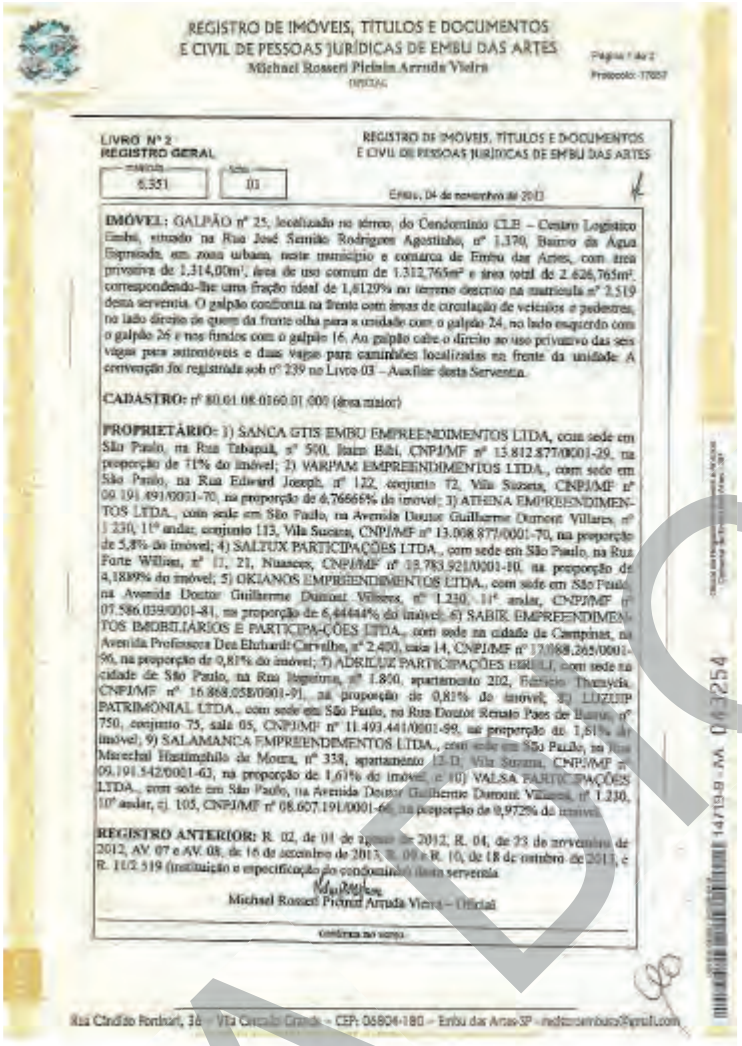
CONTINUA NO VERSO

Rua Cândido Fontoura, 36 – Vila Carolina Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroimoveis@gmail.com

14719-9 - AA 063253

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.351



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseri Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17657

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

matrícula 6.351 | folha 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 25, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 24, no lado esquerdo com o galpão 26 e nos fundos com o galpão 16. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHENA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapeiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyda, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseri Picinin Arruda Vieira – Oficial

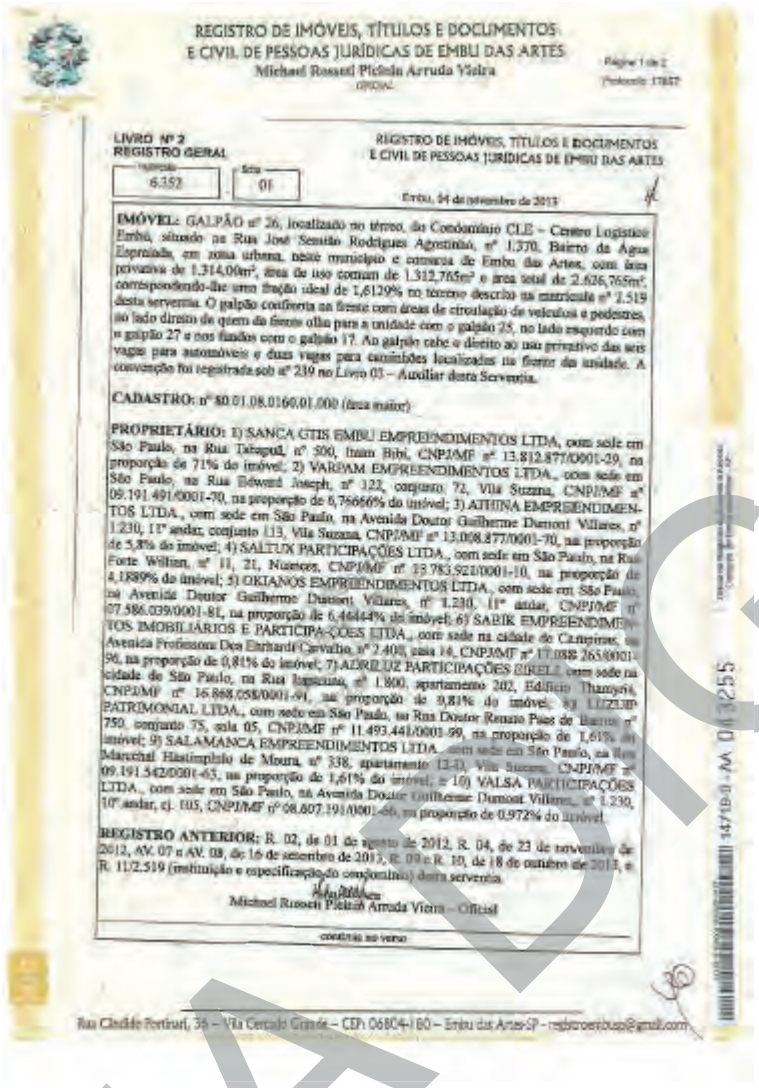
Confirma no verso

Rua Cândido Fontoura, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – [illegible]

14719-9 - AA 043254

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.352



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17857

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.352 | Ficha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 26, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 25, no lado esquerdo com o galpão 27 e nos fundos com o galpão 17. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARIAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapacuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-65, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.807.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

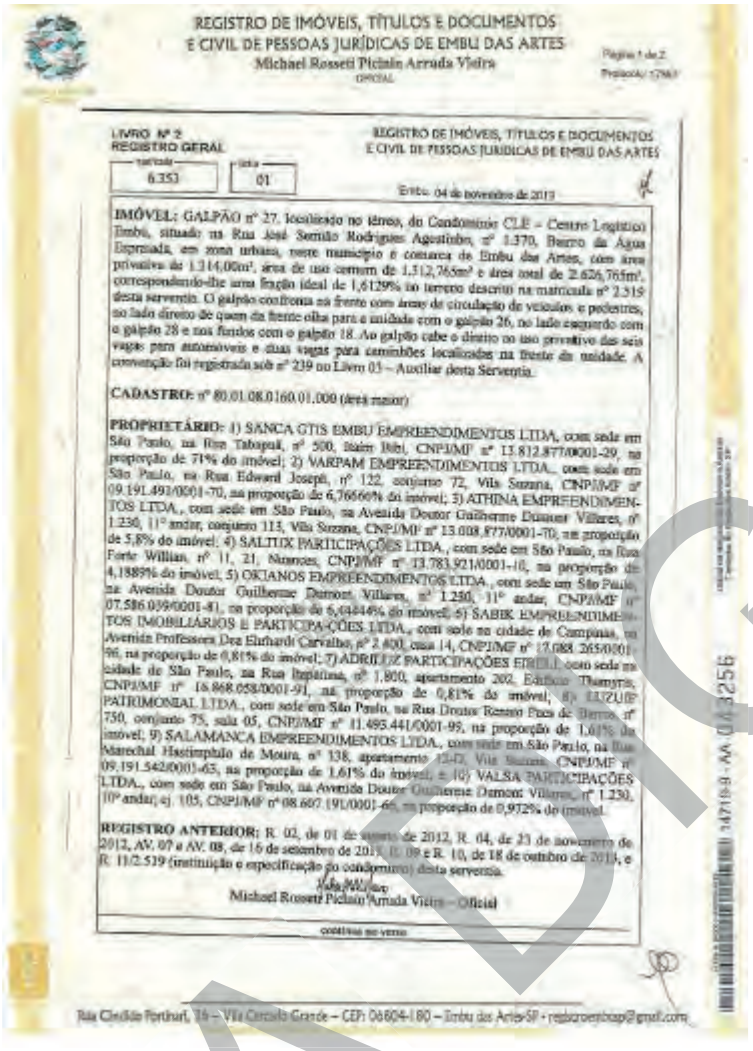
CONSTAS NO VERSO

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14/10-0 - AA 043255

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.353



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Piclum Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo 179617

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.353 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 27, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.319 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 26, no lado esquerdo com o galpão 28 e nos fundos com o galpão 18. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.493/0001-70, na proporção de 6,76566% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTIX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nunoses, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-16, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OCIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.250, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,04846% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapirema, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 18.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIS PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-95, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 138, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-65, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 a AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

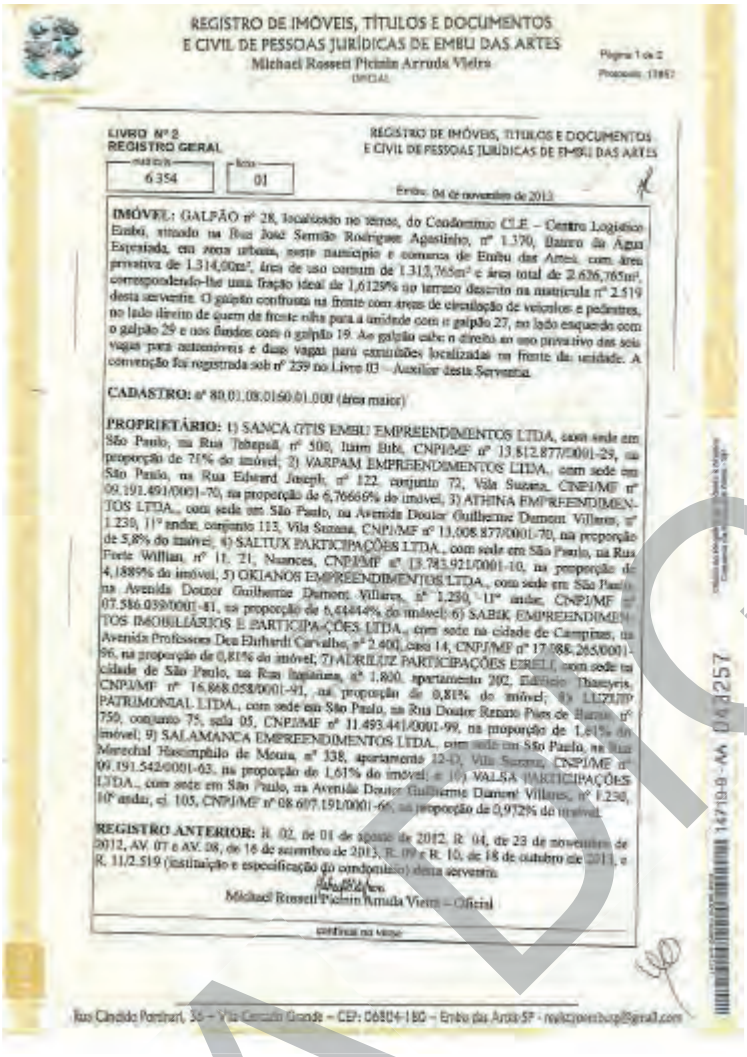
Michael Rossetti Piclum Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registroembu@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.354



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 13857

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.354 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 28, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem de frente olha para a unidade com o galpão 27, no lado esquerdo com o galpão 29 e nos fundos com o galpão 19. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76669% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-41, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eluhardi Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itajaúma, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thaseyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hasimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

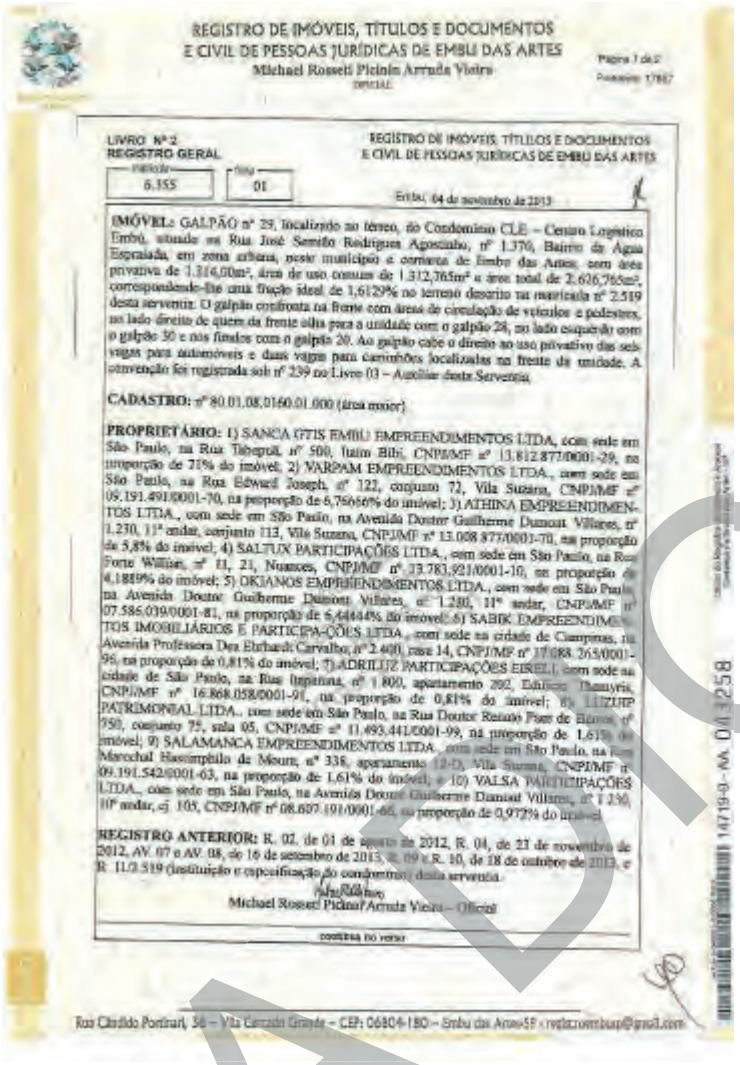
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 043257

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.355



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17887

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.355 | Ficha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 29, localizado no terreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 28, no lado esquerdo com o galpão 30 e nos fundos com o galpão 20. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hassimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

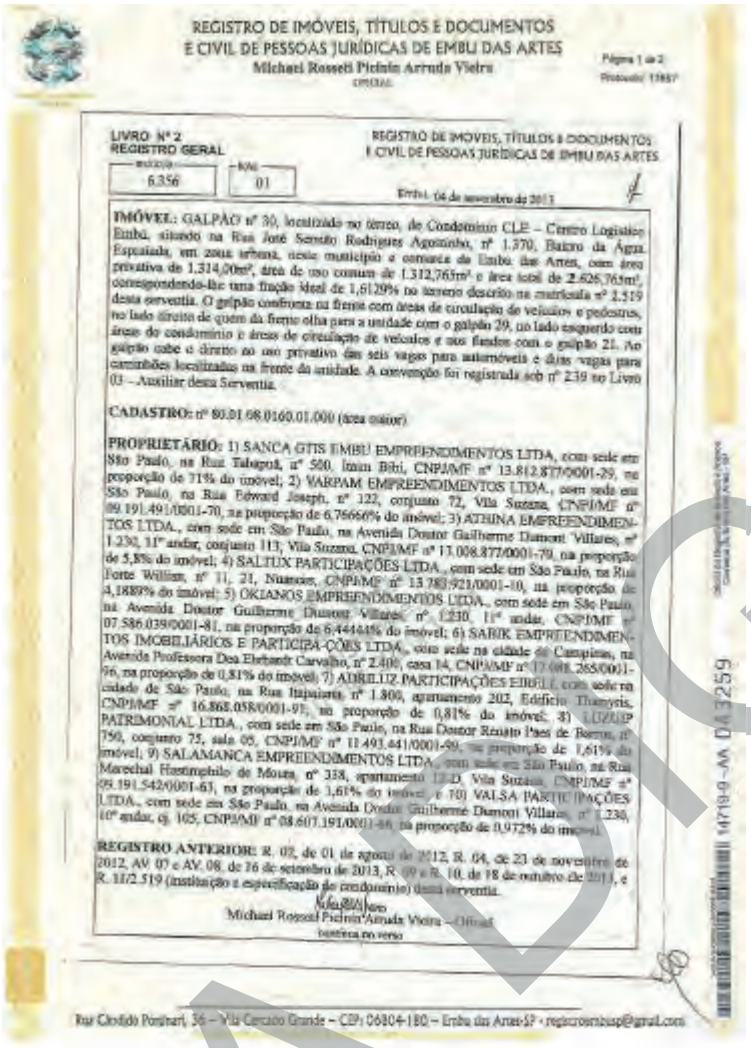
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 56 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-0-AA 043258

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.356



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo 139577

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

MATRÍCULA 6.356 | FOLHA 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 30, localizado no terreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Serafin Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, desta município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 29, no lado esquerdo com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos e nos fundos com o galpão 21. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.68.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 31% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,75666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-79, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.093.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.300, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.641/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-86, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação de condomínio) desta serventia.

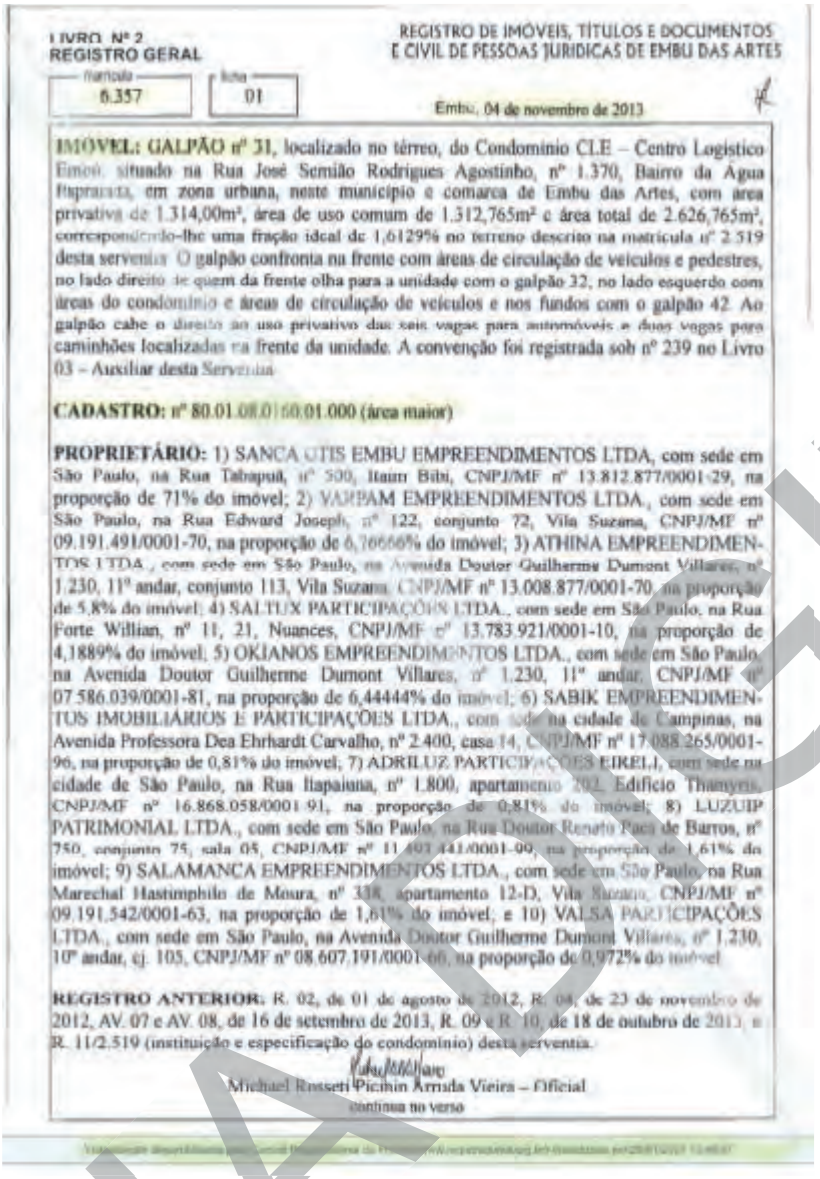
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registrosembusp@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.357

VIA DIGITAL



LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

matrícula 6.357 | ficha 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 31, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 32, no lado esquerdo com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos e nos fundos com o galpão 42. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

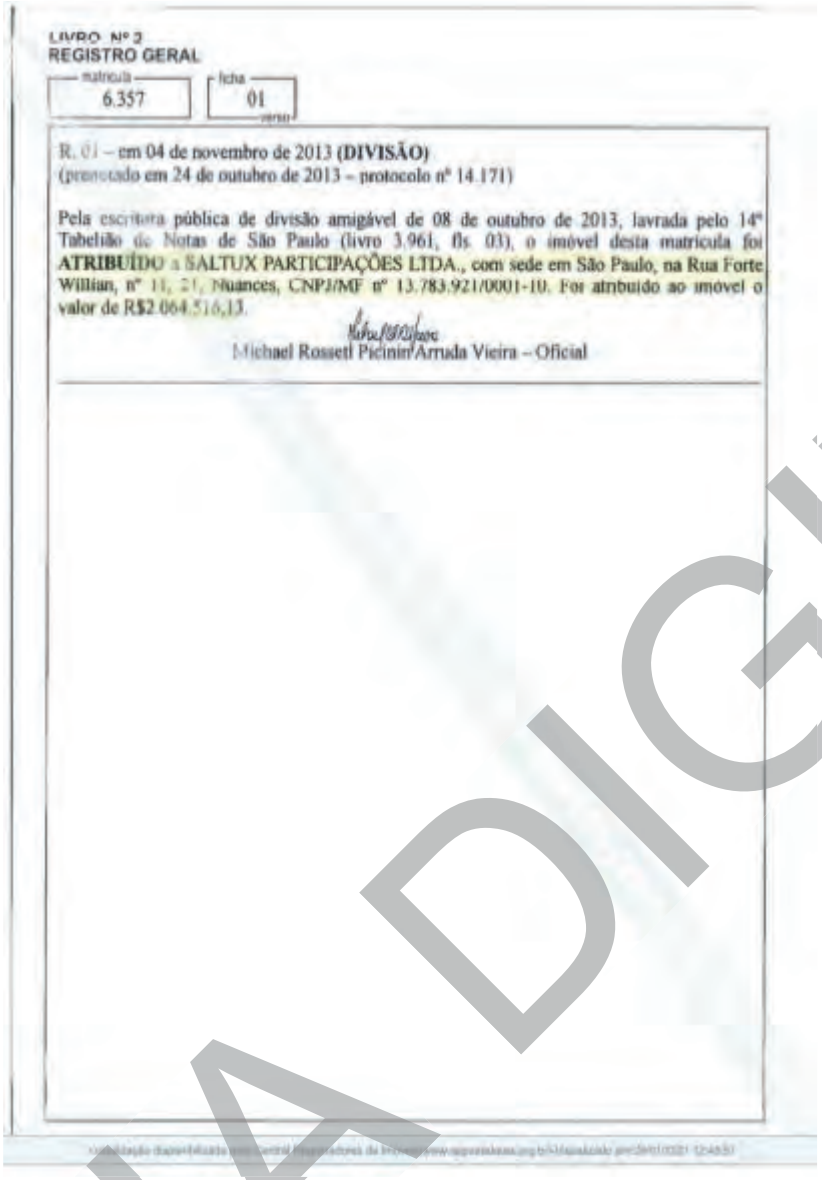
PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-90, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

VIA DIGITAL



LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.357 | ficha 01 verso

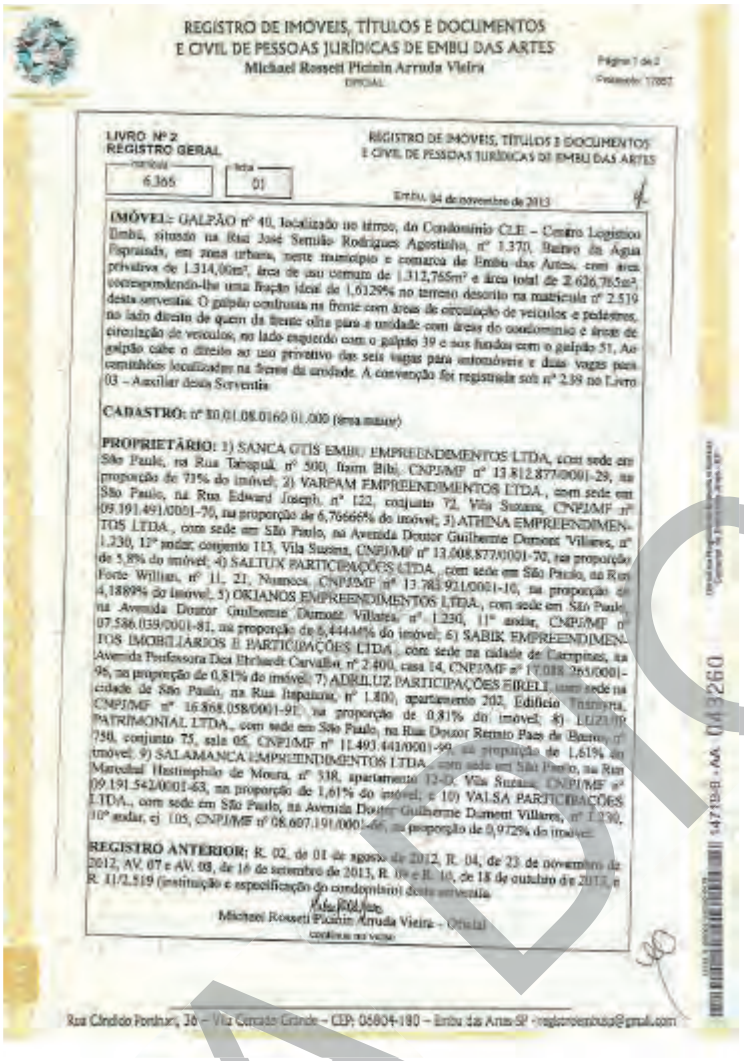
R. 01 – em 04 de novembro de 2013 **(DIVISÃO)**
(protocolado em 24 de outubro de 2013 – protocolo nº 14.171)

Pela escritura pública de divisão amigável de 08 de outubro de 2013, lavrada pelo 14º Tabelião de Notas de São Paulo (livro 3.961, fls. 03), o imóvel desta matrícula foi **ATRIBUÍDO** a SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10. Foi atribuído ao imóvel o valor de R$2.064.516,13.

Michael Rossetl Picinin Arruda Vieira – Oficial

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.366



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula 6.366 | Ficha 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 40, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,60m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6329% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas do condomínio e áreas de circulação de veículos, no lado esquerdo com o galpão 39 e nos fundos com o galpão 51. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 2.98 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 10.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 73% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 12º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Numeos, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.018.283/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Tramoyra, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZIO PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 538, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

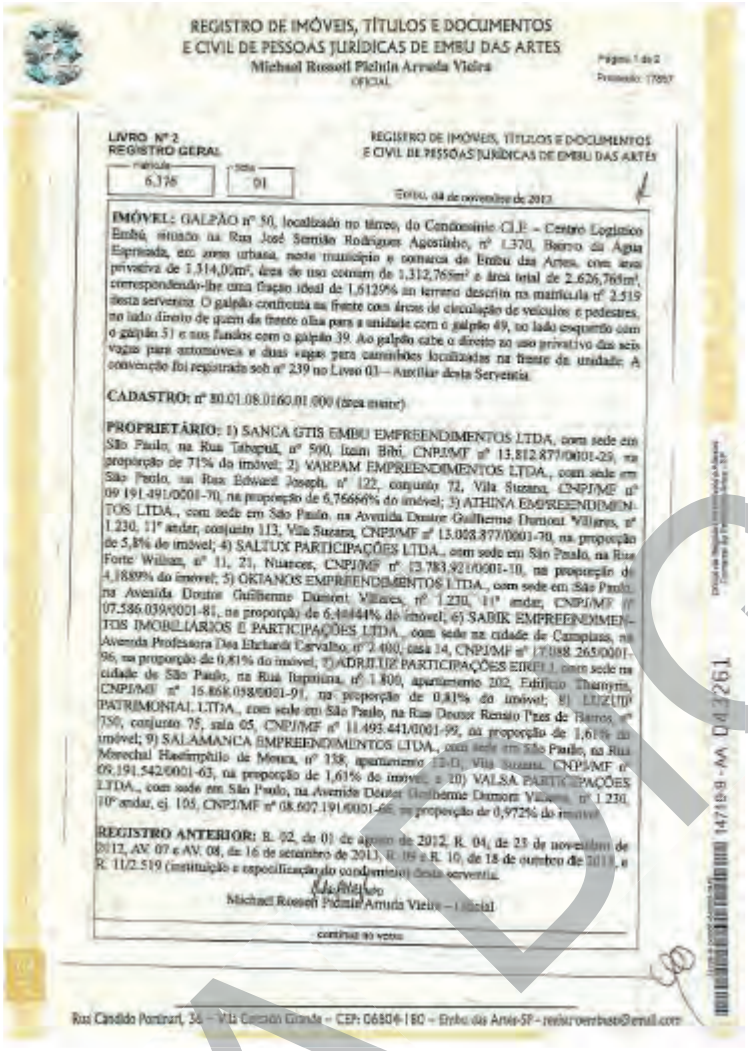
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Fontoura, 36 – Vila Conceição Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registroembu@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.376



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossell Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17857

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.376 | Folha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 50, localizado no terreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% ao terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 49, no lado esquerdo com o galpão 51 e nos fundos com o galpão 39. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Wilson, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKTANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapiuma, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hasimphilo de Moura, nº 138, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossell Picinin Arruda Vieira – Oficial

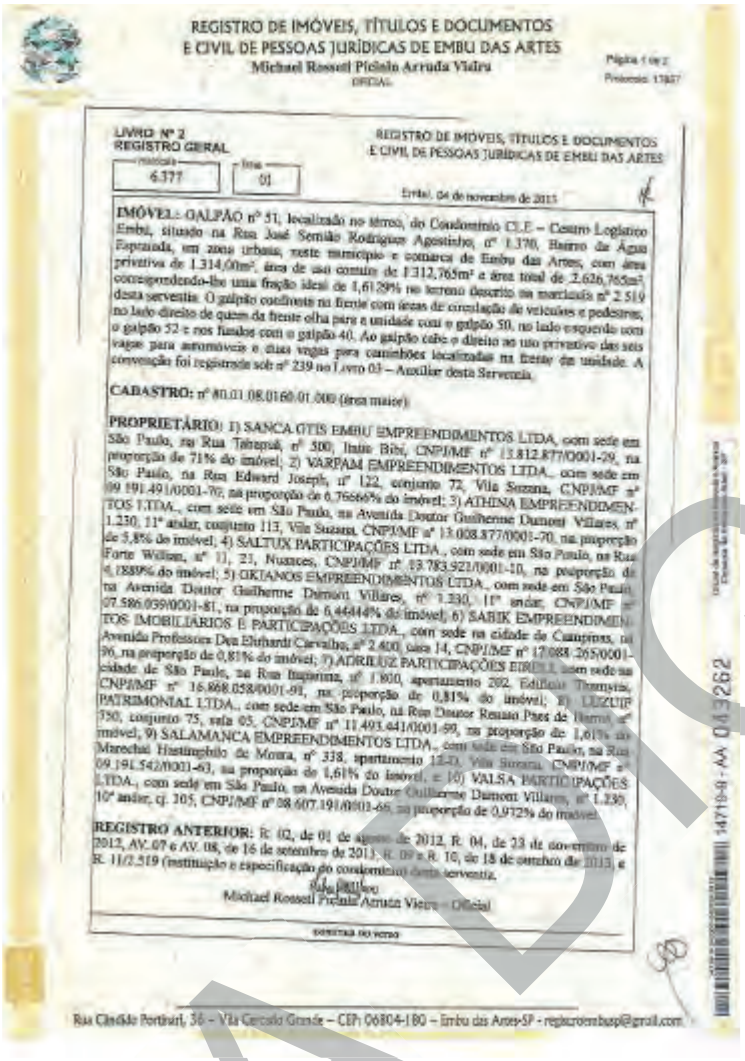
CONTINUE NO VERSO

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Gerardo Giranda – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembuas@email.com

14719-9 - AA 043261

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.377



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Russell Piccolo Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo 178827

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 6.377 | Ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2015

IMÓVEL: GALPÃO nº 51, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,61259% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 50, no lado esquerdo com o galpão 52 e nos fundos com o galpão 40. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 300, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 3,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 23, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) GIKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.330, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.059/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SARIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapirema, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Tramyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.330, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,9725% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2013, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio desta serventia.

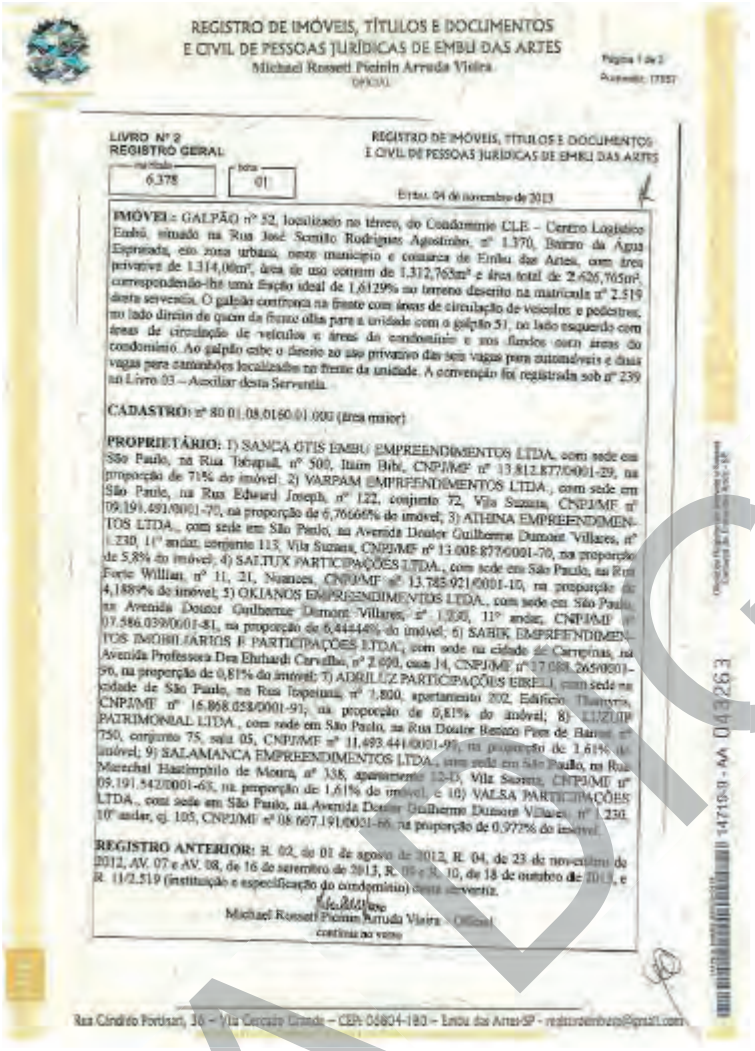
Michael Russell Piccolo Arruda Vieira – Oficial

CONTINUA NO VERSO

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.378



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.378 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu das Artes, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 52, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,06m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 51, no lado esquerdo com áreas de circulação de veículos e áreas do condomínio e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizados na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 1º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.785.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 0,44444% do imóvel; 6) SAHIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.690, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Tapeinas, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZOLIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.693.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel, e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.697.191/0001-86, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

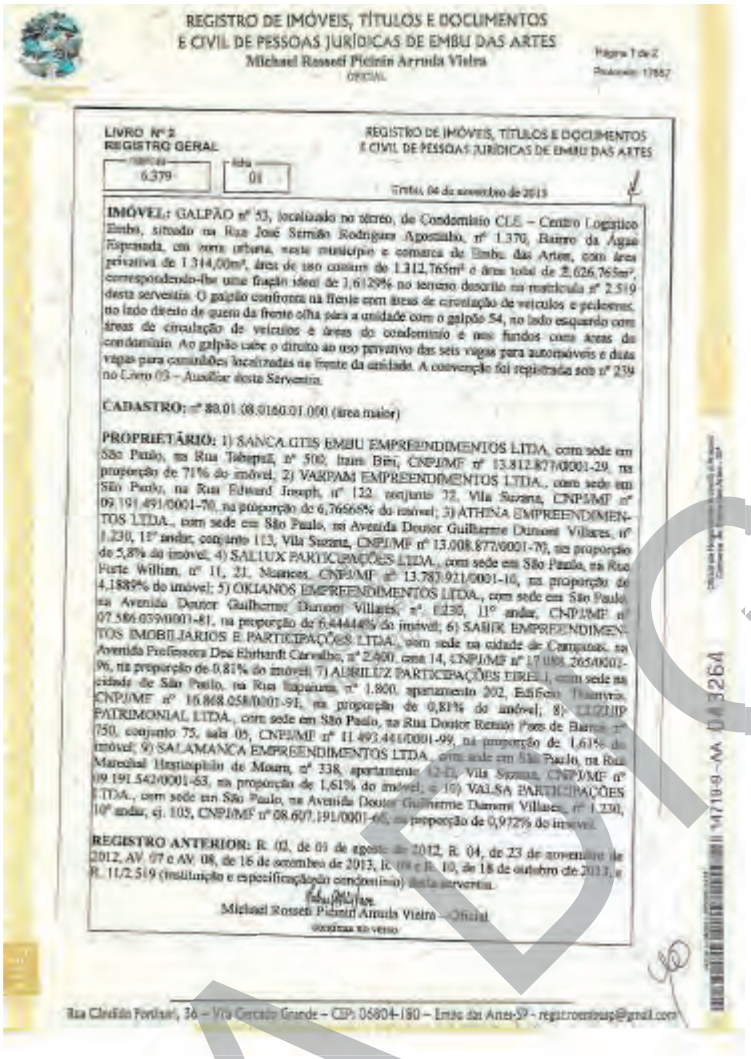
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – registrodeembus@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.379



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17867

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula 6.379 | Ficha 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 53, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 54, no lado esquerdo com áreas de circulação de veículos e áreas do condomínio e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALLUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ABRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastinphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

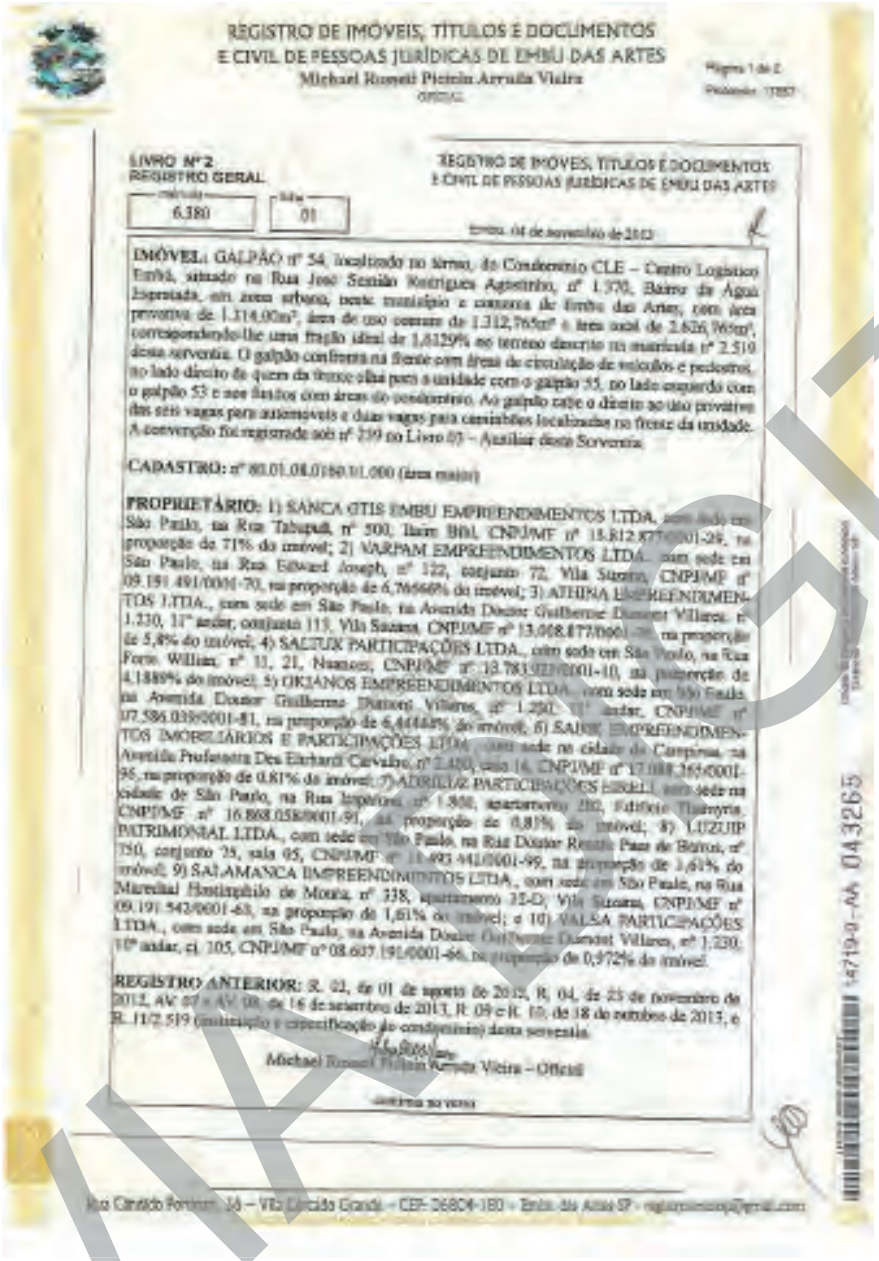
REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial
Continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.380



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Russell Pitelis Arruda Vieira

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

6.380 | 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 54, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.970, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com área de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 55, no lado esquerdo com o galpão 53 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0180.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 15.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,7656% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.068.877/0001-[illegible], na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Fort. Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.781.027/0001-10, na proporção de 4,1885% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,4444% do imóvel; 6) SAINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eichardt Carvalho, nº 2.480, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Inspetora, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 25, sala 05, CNPJ/MF nº 13.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 32-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.543/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,372% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação de condomínio) desta serventia.

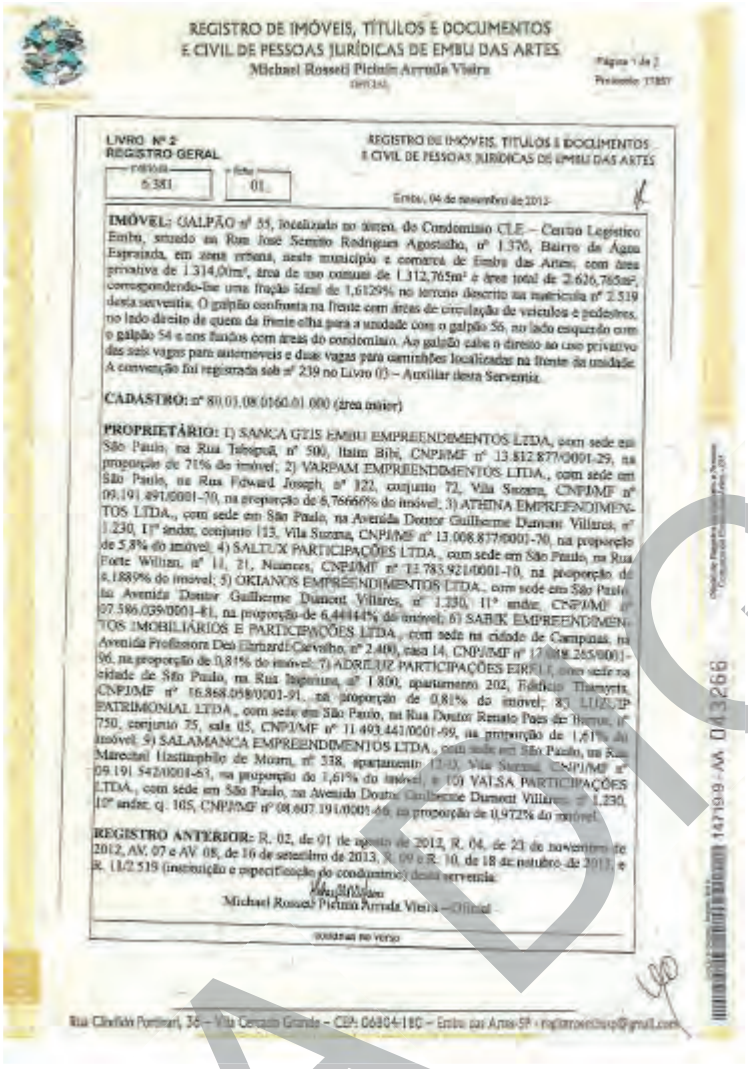
Michael Russell Pitelis Arruda Vieira – Oficial

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Dirce – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP

1471901-AA 043265

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.381



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Pichin Arruda Vieira

Página 1 de 2
Protocolo 171857

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.381 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013.

IMÓVEL: GALPÃO nº 55, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Serafim Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro do Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 56, no lado esquerdo com o galpão 54 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.03.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nunoes, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 6,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Barbara Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIJUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Ingaúnia, nº 1.800, apartamento 202, Bairro Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUIZUP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.403.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-0, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção do 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.807.191/0001-60, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 21 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Pichin Arruda Vieira – Oficial

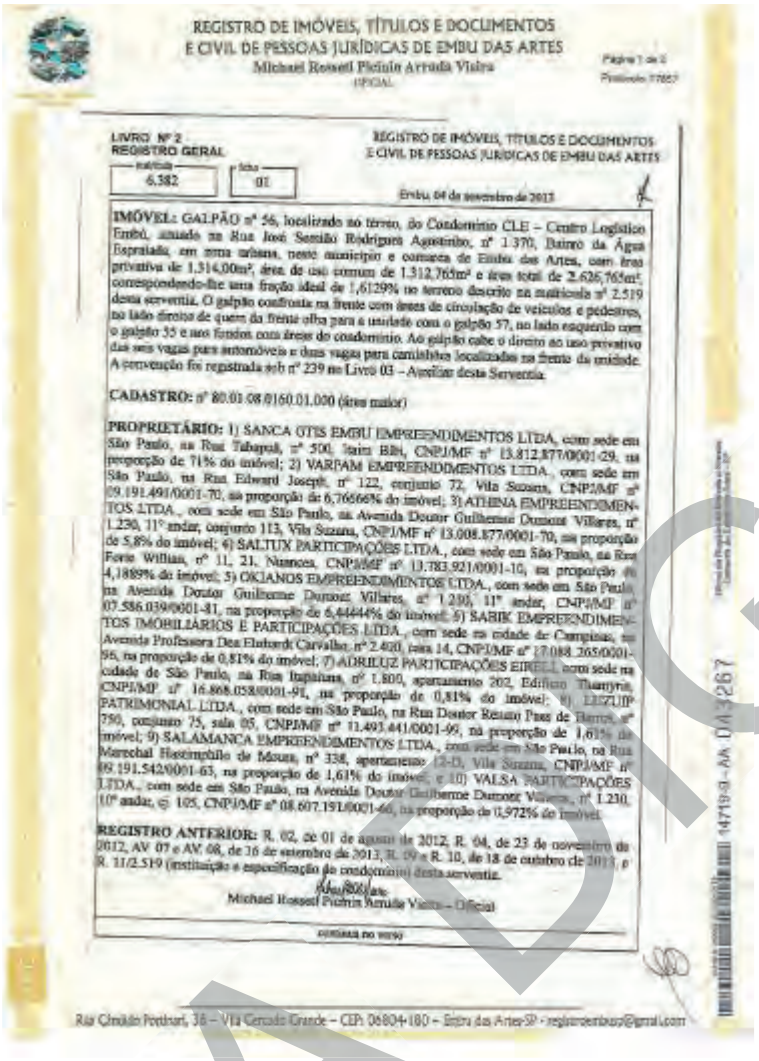
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registrocivelcpj@gmail.com

147199 - AA 043266

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.382



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 5
Protocolo 77857

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 6.382 | Ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 56, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.316,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 57, no lado esquerdo com o galpão 55 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76566% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Ferie Willian, nº 11, 21, Nunoca, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44644% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elaturdi Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LISZUP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-46, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

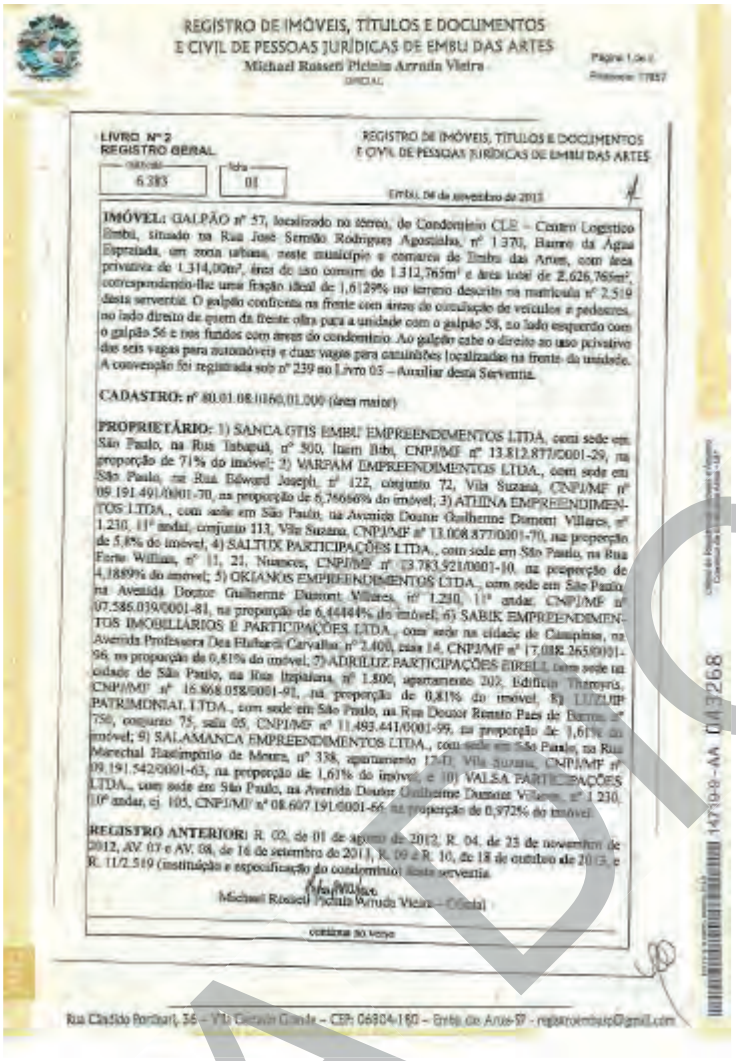
CONTINUA NO VERSO

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registrodeimoveis@gmail.com

14719-9 - AA 043267

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.383



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17857

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

matrícula 6.383 | ficha 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 57, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 58, no lado esquerdo com o galpão 56 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARFAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elubardi Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thereyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimpúlio de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

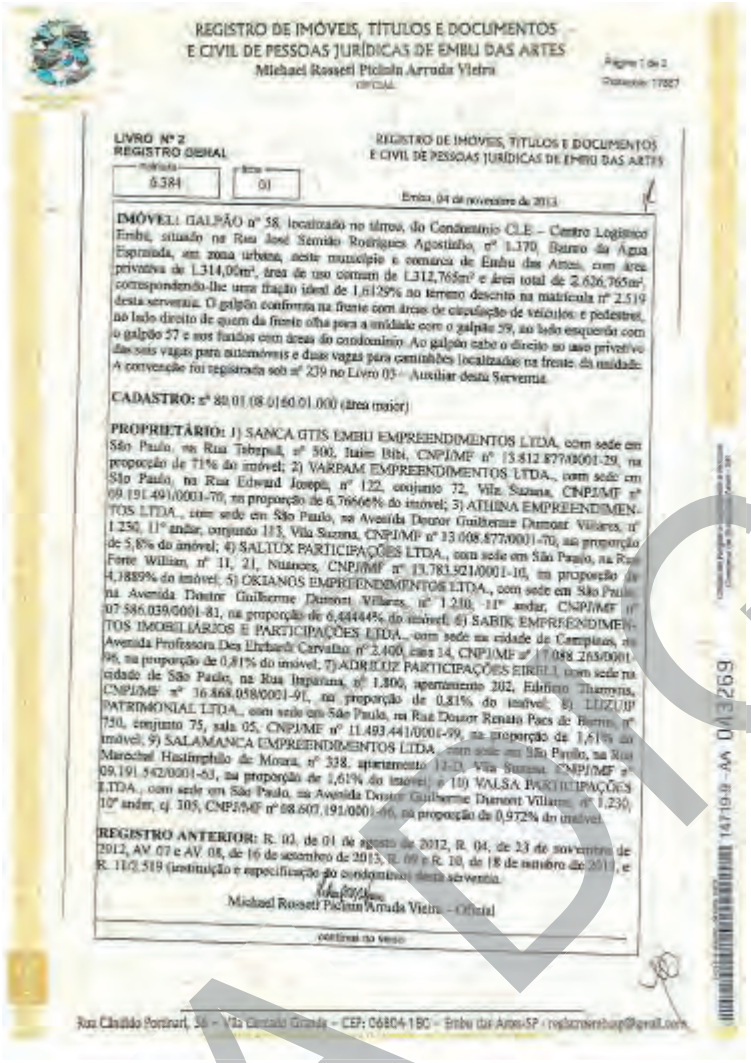
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Gustavo Glanda – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9-AA 043268

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.384



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17827

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula: 6.384 | Ficha: 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 58, localizado no término, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.170, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 59, no lado esquerdo com o galpão 57 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Elizabeth Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itaparuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 11-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

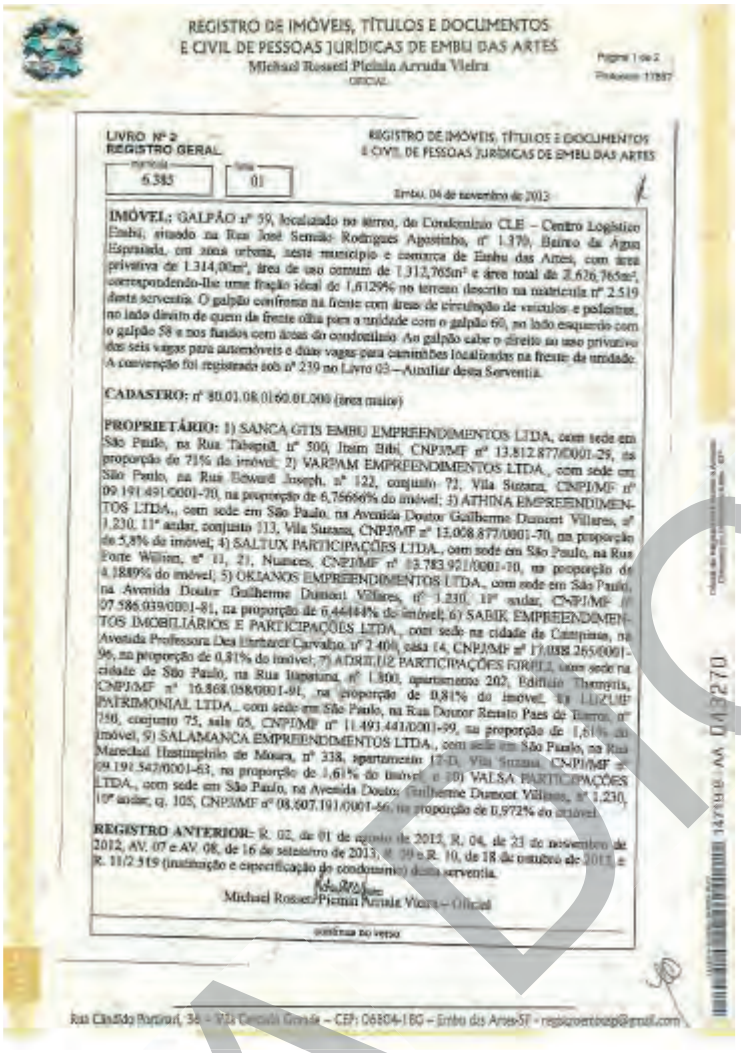
continua no verso

Rua Cândido Portinari, 56 – Vila Conceição Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

14719-9 - AA 043269

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.385



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Piemia Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Matrícula 6.385 | Ficha 01

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 59, localizado no térreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 60, no lado esquerdo com o galpão 58 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-25, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Howard Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,75666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willum, nº 11, 21, Nunoes, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Herbarct Carvalho, nº 2.408, casa 14, CNPJ/MF nº 17.038.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRIL 012 PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Iapetuna, nº 1.300, apartamento 202, Edifício Thompis, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIF PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.491.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.543/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

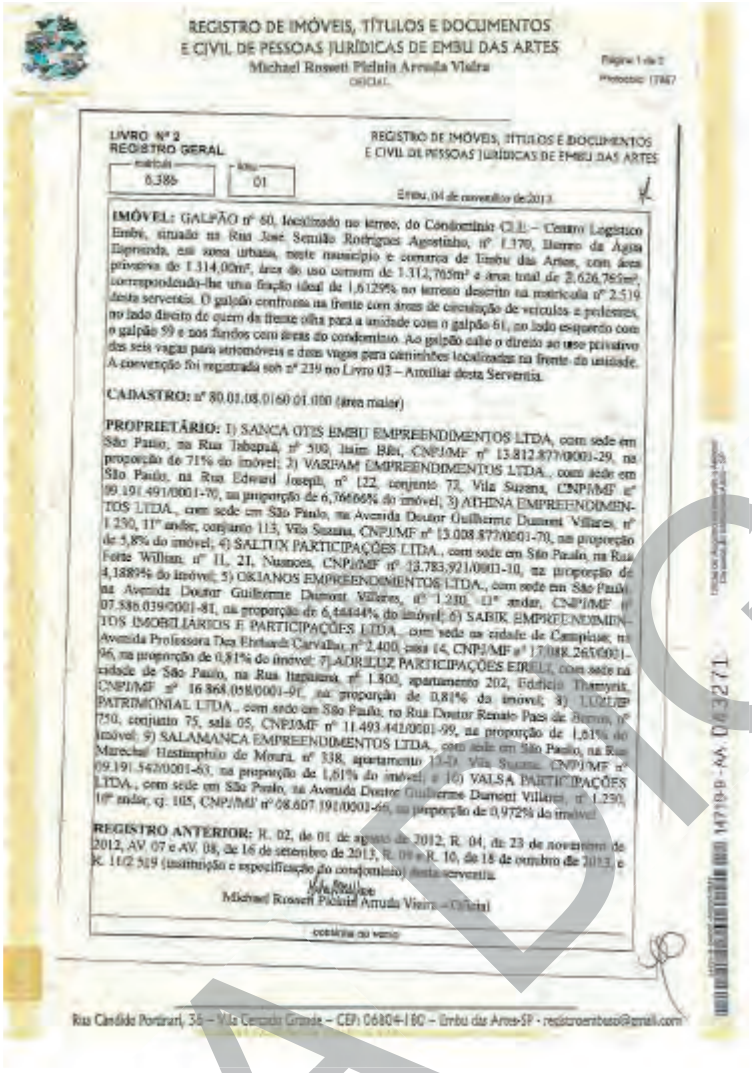
Michael Rossetti Piemia Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 34 – Vila Cecília Maria – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP – registroembusp@gmail.com

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.386



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Pidinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17467

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.386 | folha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013.

IMÓVEL: GALPÃO nº 60, localizado no terreo, do Condomínio CLI – Centro Logístico Embu, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área do uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 61, no lado esquerdo com o galpão 59 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA OTES EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76606% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.038.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte William, nº 11, 21, Numoea, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Eberardo Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.300, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZLIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphio de Moura, nº 338, apartamento 13-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 15 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

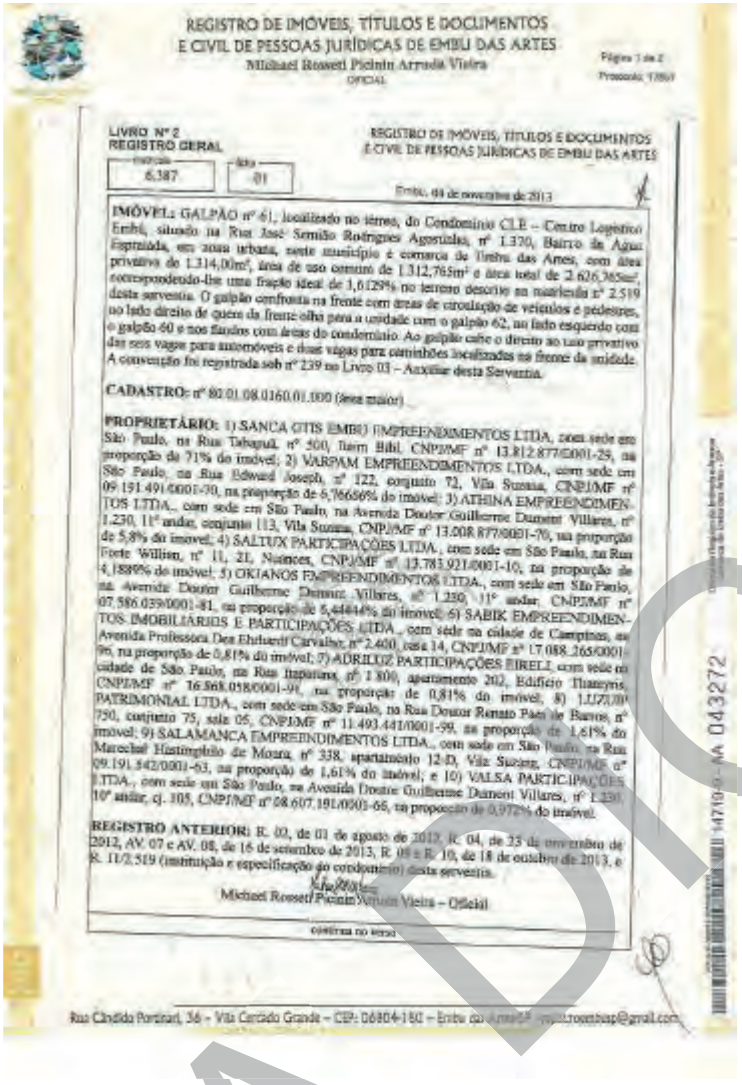
Michael Rossetti Pidinin Arruda Vieira – Oficial

continua no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-160 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

Matrícula. 6.387

VIA DIGITAL



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17867

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	folha
6.387	01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 61, localizado no terreno, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% no terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com o galpão 62, no lado esquerdo com o galpão 60 e nos fundos com áreas do condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e duas vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76656% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 5,44444% do imóvel; 6) SABIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itaparuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thaneyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUDI PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 75, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apartamento 12-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 23 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial

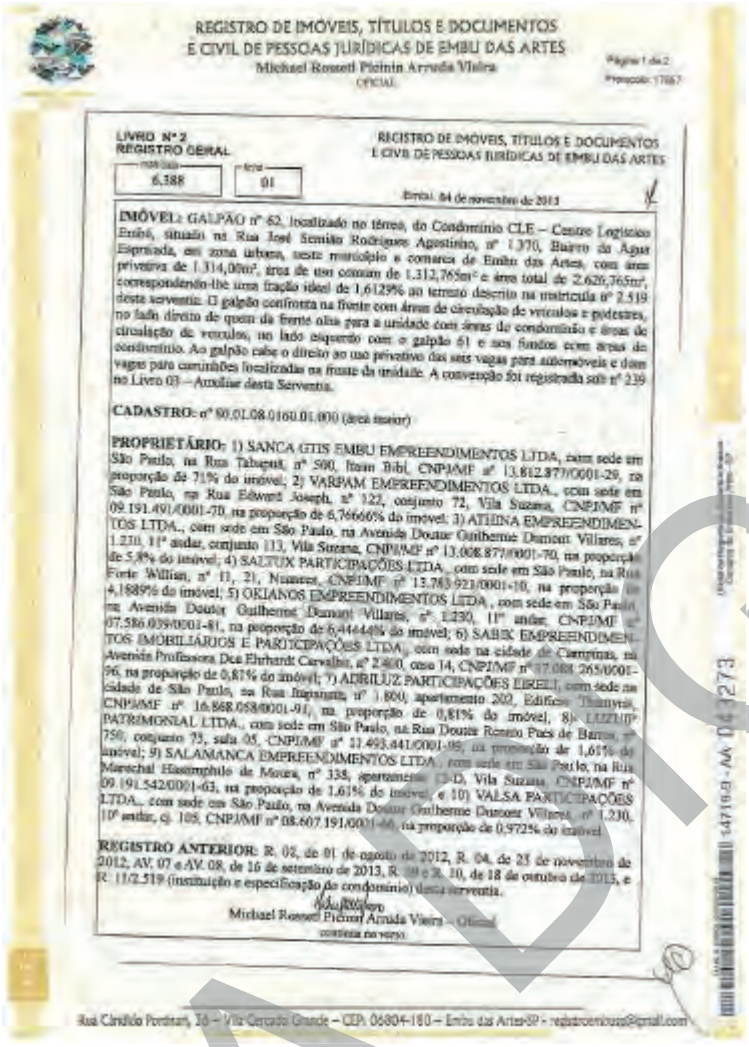
conferma no verso

Rua Cândido Portinari, 36 – Vila Cerrado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes/SP – [illegible]@gmail.com

14710-9 - AA 043272

VIA DIGITAL

Matrícula. 6.388



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

Página 1 de 2
Protocolo: 17667

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 6.388 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES

Embu, 04 de novembro de 2013

IMÓVEL: GALPÃO nº 62, localizado no têrreo, do Condomínio CLE – Centro Logístico Embú, situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Bairro da Água Espraiada, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, com área privativa de 1.314,00m², área de uso comum de 1.312,765m² e área total de 2.626,765m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6129% ao terreno descrito na matrícula nº 2.519 desta serventia. O galpão confronta na frente com áreas de circulação de veículos e pedestres, no lado direito de quem da frente olha para a unidade com áreas de condomínio e áreas de circulação de veículos, no lado esquerdo com o galpão 61 e nos fundos com áreas de condomínio. Ao galpão cabe o direito ao uso privativo das seis vagas para automóveis e dois vagas para caminhões localizadas na frente da unidade. A convenção foi registrada sob nº 239 no Livro 03 – Auxiliar desta Serventia.

CADASTRO: nº 80.01.08.0160.01.000 (área maior)

PROPRIETÁRIO: 1) SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 500, Itaim Bibi, CNPJ/MF nº 13.812.877/0001-29, na proporção de 71% do imóvel; 2) VARPAM EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Edward Joseph, nº 122, conjunto 72, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.491/0001-70, na proporção de 6,76666% do imóvel; 3) ATHINA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, conjunto 113, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 13.008.877/0001-70, na proporção de 5,8% do imóvel; 4) SALTUX PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Forte Willian, nº 11, 21, Nuances, CNPJ/MF nº 13.783.921/0001-10, na proporção de 4,1889% do imóvel; 5) OKIANOS EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 11º andar, CNPJ/MF nº 07.586.039/0001-81, na proporção de 6,44444% do imóvel; 6) SABIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de Campinas, na Avenida Professora Dea Ehrhardt Carvalho, nº 2.400, casa 14, CNPJ/MF nº 17.088.265/0001-96, na proporção de 0,81% do imóvel; 7) ADRILUZ PARTICIPAÇÕES EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Itapaiuna, nº 1.800, apartamento 202, Edifício Thamyris, CNPJ/MF nº 16.868.058/0001-91, na proporção de 0,81% do imóvel; 8) LUZUIP PATRIMONIAL LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, conjunto 73, sala 05, CNPJ/MF nº 11.493.441/0001-99, na proporção de 1,61% do imóvel; 9) SALAMANCA EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo, na Rua Marechal Hasimphilo de Moura, nº 338, apartamento 13-D, Vila Suzana, CNPJ/MF nº 09.191.542/0001-63, na proporção de 1,61% do imóvel; e 10) VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 1.230, 10º andar, cj. 105, CNPJ/MF nº 08.607.191/0001-66, na proporção de 0,972% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, de 01 de agosto de 2012, R. 04, de 25 de novembro de 2012, AV. 07 e AV. 08, de 16 de setembro de 2013, R. 09 e R. 10, de 18 de outubro de 2013, e R. 11/2.519 (instituição e especificação do condomínio) desta serventia.

Michael Rossetti Picinin Arruda Vieira – Oficial
continua no verso

Rua Cândido Pontinari, 36 – Vila Cercado Grande – CEP: 06804-180 – Embu das Artes-SP - registroembusp@gmail.com

147199-AA 043273

VIA DIGITAL

IPTU's

sanca

22292 - SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

Listagem de Documentos Agendados

Emissão: 09/01/2020 10:00:50 Página: 1 de 2

Filial: SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

Informações sigilosas

Data	Documento		Histórico	Agente	Vencimento	AP	Número	Parcela	Valor
09/01/2020	PGELETR	277	IPTU GP 01 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.001	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.425	11682	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	278	IPTU GP 02 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.002	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.426	11683	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	279	IPTU GP 03 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.003	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.427	11684	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	280	IPTU GP 04 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.004	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.428	11685	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	281	IPTU GP 05 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.005	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.429	11686	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	282	IPTU GP 06 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.006	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.430	11687	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	283	IPTU GP 07 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.007	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.431	11688	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	284	IPTU GP 08 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.008	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.432	11689	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	285	IPTU GP 09 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.009	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.433	11690	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	276	IPTU GP 010 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.010	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.434	11691	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	287	IPTU GP 011 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.011	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.435	11692	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	288	IPTU GP 012 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.012	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.436	11693	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	289	IPTU GP 013 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.013	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.437	11694	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	290	IPTU GP 014 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.014	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.438	11695	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	291	IPTU GP 015 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.015	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.439	11696	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	275	IPTU GP 016 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.016	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.440	11697	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	292	IPTU GP 017 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.017	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.441	11698	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	293	IPTU GP 018 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.018	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.442	11699	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	294	IPTU GP 019 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.019	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.443	11700	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	295	IPTU GP 020 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.020	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.444	11701	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	286	IPTU GP 021 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.021	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.445	11702	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	264	IPTU GP 022 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.022	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.446	11703	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	263	IPTU GP 023 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.023	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.447	11704	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	262	IPTU GP 024 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.024	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.448	11705	001	1.030,45

VIA DIGITAL

sanca

22292 - SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

Listagem de Documentos Agendados

Emissão: 09/01/2020 10:00:50 Página: 2 de 2

09/01/2020	PGELETR	261	IPTU GP 025 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.025	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.449	11706	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	260	IPTU GP 026 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.026	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.450	11707	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	258	IPTU GP 027 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.027	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.451	11708	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	257	IPTU GP 028 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.028	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.452	11709	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	256	IPTU GP 029 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.029	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.453	11710	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	255	IPTU GP 030 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.030	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.454	11711	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	259	IPTU GP 040 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.040	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.455	11712	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	265	IPTU GP 050 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.050	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.456	11713	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	266	IPTU GP 051 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.051	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.459	11714	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	267	IPTU GP 052 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.052	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.463	11715	001	1.030,42
09/01/2020	PGELETR	268	IPTU GP 053 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.053	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.465	11716	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	269	IPTU GP 054 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.054	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.470	11717	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	270	IPTU GP 055 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.055	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.473	11718	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	271	IPTU GP 056 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.056	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.477	11719	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	272	IPTU GP 057 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.057	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.478	11720	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	273	IPTU GP 058 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.058	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.479	11721	001	1.030,45
09/01/2020	PGELETR	274	IPTU GP 059 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.059	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.480	11722	001	1.030,45
								Total do Dia: 09/01/2020		42.248,42
								Total da Conta: ITAU - C/C 33740-8 - SANCA GTIS EMBU EMPREEND		42.248,42
								Total da Filial: SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.		42.248,42

SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

sanca

22292 - SANCA GTIS EMBU EMPREENDIMENTOS LTDA.

Listagem de Documentos Agendados

Emissão: 09/01/2020 11:37:25 Página: 1 de 1

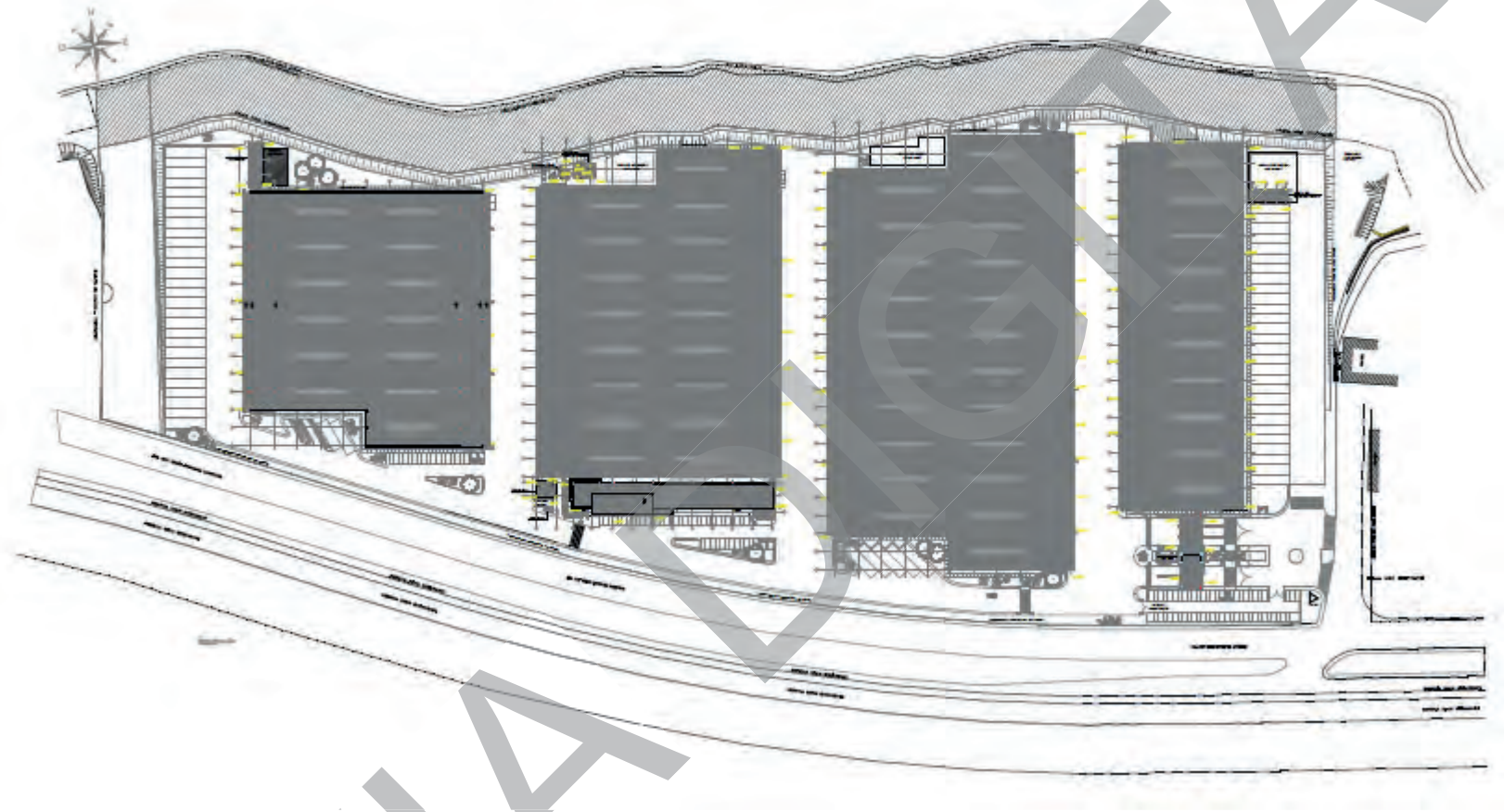
Informações sigilosas

Data	Documento		Histórico	Agente	Vencimento	AP	Número	Parcela	Valor
09/01/2020	PGELETR	298	IPTU GP 60 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.060- COTA ÚNICA	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.481	11723	001	11.714,53
09/01/2020	PGELETR	297	IPTU GP 61 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.061- COTA ÚNICA	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.482	11724	001	11.714,53
09/01/2020	PGELETR	296	IPTU GP 62 - CON TRIBUINTE 80.01.08.0160.01.062- COTA ÚNICA	Prefeitura da Estância Tu'ristica de Embu das Arte	09/01/2020	12.483	11725	001	11.714,53
								Total do Dia: 09/01/2020		35.143,59
								Total da Conta: ITAU - C/C 33740-8 - SANCA GTIS EMBU EMPREEND		35.143,59

Obs.: Não tivemos acesso ao IPTU do Mód. 31 à época da formação da avaliação.

VIA DIGITAL

Planta de Arquitetura – Implantação



VIA DIGITAL

Quadro de áreas

TABELA DE ÁREAS				
TERRENO				145.310,00
ÁREA PRIVATIVA				
MÓDULO	TÉRREO	MEZANINO	MARQUISE	TOTAL (M²)
GALPÃO 01 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 02 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 03 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 04 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 05 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 06 - TIPO C	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 07 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 08 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 09 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 10 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 11 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 12 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 13 - TIPO D	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 14 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 15 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 16 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 17 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 18 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 19 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 20 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 21 - TIPO C	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 22 - TIPO E	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 23 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 24 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 25 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 26 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 27 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 28 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 29 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 30 - TIPO C	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 31 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 32 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 33 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 34 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 35 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 36 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 37 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 38 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 39 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 40 - TIPO C	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 41 - TIPO E	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 42 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00
GALPÃO 43 - TIPO B	1.044,00	216,00	54,00	1.314,00

VIA DIGITAL

GALPÃO 47 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 48 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 49 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 50 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 51 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 52 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 53 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 54 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 55 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 56 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 57 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 58 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 59 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 60 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 61 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
GALPÃO 62 - TIPO A	1.044,00	216,00	54,00
ADMINISTRATIVO	1250,00	297,28	1409,11
APOIO MOTORISTA	77,81	0,00	109,91
UTILIDADES	98,16	0,00	136,30
LIXO	35,08	0,00	53,27
PORTARIA	44,30	0,00	305,27
SUBTOTAL	66.233,35	13.689,28	5.361,86
ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO			
ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO (COMPUTÁVEL)			85.284,49
QUADRO DE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS			
SUBESTAÇÃO			75,48
CASA DE BOMBA			35,91
CAIXA D'ÁGUA			44,17
TOTAL ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS			155,56
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL			
ÁREA COMPUTÁVEL + ÁREA NÃO COMPUTÁVEL			85.440,05
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO			0,59
TAXA DE OCUPAÇÃO			
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)			49,27%
TAXA DE PERMEABILIDADE			
ÁREA PERMEÁVEL - GRAMADO E TALUDE (100% PERMEÁVEL)			31.823,08
TAXA DE PERMEABILIDADE			21,90%
QUADRO DE ÁREAS IMPERMEÁVEIS			
ÁREA IMPERMEÁVEL			43.227,64
TOTAL ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS			155,56
ÁREA TOTAL OCUPADA (TÉRREO)			66.233,35
ÁREA CALÇADA			11.205,00
TOTAL ÁREA IMPERMEÁVEL			77.593,91
TAXA DE IMPERMEABILIDADE			53,40%
QUADRO DEMONSTRATIVO DE PARQUEAMENTO			
VAGAS PARA AUTOMÓVEIS			490
VAGAS PARA CAMINHÕES			188
VAGAS PARA MOTOS			40
VAGAS PARA PNE			6
VAGAS AMBULÂNCIA			1
VAGAS CARGA E DESCARGA			1

MINUTA DIGITAL



828

VACANCY	8.869,50

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: GTIS PARTNERS

FINALIDADE: Registro na CVM e estabelecimento de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII

PROPRIEDADE: Monange DCB, localizada na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº – Sítio Tamboré – Barueri/SP

DATA: 26 de fevereiro de 2021



VIA DIGITAL

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

GTIS Partners
At.: Sr. Robert McCall
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 – 17º andar
São Paulo/SP

Ref.: Relatório de Avaliação do imóvel DCB, propriedade localizada na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº – Sítio Tamboré – Barueri/SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 105 páginas. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora Cushman & Wakefield e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro de 2021:

VIA DIGITAL

GTIS Partners
At.: Sr. Robert McCall.
Rua Professor Atílio Innocenti, 165 – 17º andar
São Paulo – SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda (sem o Módulo 5)	**R$ 445.530.000,00** (Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões, Quinhentos e Trinta Mil Reais)	**R$/m² 4.924,00**
Valor de Mercado para Venda (com o Módulo 5)	**R$ 460.222.000,00** (Quatrocentos e Sessenta Milhões, Duzentos e Vinte e Dois Mil Reais)	**R$/m² 4.482,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, e definições, descritas abaixo.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Conforme solicitado pelo cliente, serão apresentados nesse estudo dois Valores de Mercado para Venda, onde um considera para o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado a construção do módulo 5 e outro que não considera o mesmo módulo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Renata Marques
Renata Marques (11 de March de 2021 13:54 GMT-3)

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (11 de March de 2021 13:24 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Assinado de forma digital por WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Dados: 2021.03.11 15:34:55 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (11 de March de 2021 22:10 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logísticos, galpões, monousuários
Endereço:	Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº
Data da avaliação:	26 de fevereiro de 2021
Data da inspeção:	09 de abril de 2020
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de registro na CVM e estabelecimento de um Fundo e Investimento Imobiliário - FII.
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900789

VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Testada[1]:	650 / 250 / 50 m (conforme estimativas através do Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	154.914,64 m² (conforme matrículas)
	Descrição:	O terreno é plano e irregular, possui boa localização e o acesso pode ser feito através de três avenidas.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Tex Courier:	Área Construída Total:	18.082,70 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	Entre 55 e 65 anos
Leroy Merlin:	Área Construída Total:	42.032,60 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	75 anos
Decathlon:	Área Construída Total:	46.073,23 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente:	0 anos
	Vida Remanescente:	Entre 60 e 80 anos
Módulo 5:	Área Construída Total:	12.204,48 m² (conforme Projeto Arquitetônico)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente:	0 anos
	Vida Remanescente:	80 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	O imóvel possui boa acessibilidade, através da Avenida Piracema, Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra e Avenida Pirambóia.	
Vizinhança:	A vizinhança é composta por imóveis predominantemente industriais e comerciais.	
Infraestrutura logística:	A região conta com boa infraestrutura logística, fácil acesso para as principais rodovias e aeroportos, como o Aeroporto de Congonhas (CHG) e Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU)	
Transporte:	O acesso a propriedade é feito através do transporte público e privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

VIA DIGITAL

[1] Considerando a Avenida Piracema, Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra e Avenida Pirambóia, respectivamente.

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	Registro de Imóveis - Comarca de Barueri - SP sob a matrícula nº 210416-001 e 32651-001.
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº: 23212.14.64.0001.00.000.1; 23212.13.84.0100.00.000.1; 23212.13.84.0200.00.000.2; e 23212.13.84.0300.00.000.2.
Outros:	Projeto Arquitetônico e *Rent Roll*

VIA DIGITAL

ZONEAMENTO	
Zona:	ZPEI – 2 Uso Misto (SUD A-09)
Uso:	Industrial, comercial, prestação de serviço e usos especiais
Taxa de Ocupação:	0,70
Coeficiente de aproveitamento máximo:	1,50 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro de Sítio Tamboré em Barueri, Região Metropolitana de São Paulo. O perfil ocupacional é misto. Detectamos uma tendência de predomínio de empreendimentos voltados ao comércio, indústria, serviços, logística, etc.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 1.070,88 e R$ 3.191,21/m², com áreas variando entre 10.607,00 m² e 41.140,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 18,00/m² e R$ 26,00/m² com áreas variando entre 1.810,53 m² e 7.200,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Está localizado na Região Metropolitana de São Paulo, sendo um dos maiores polos industriais e comerciais do Estado; ▪ A qualidade de vida na região atraí o interesse de pessoas e empresas em estabelecer-se na cidade, o que consequentemente acaba gerando grande procura por imóveis.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ O custo de vida é elevado comparado com outras regiões, assim a população flutuante é altíssima; ▪ Por ser um polo industrial e comercial, em certos horários possui trânsito intenso.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda (sem o Módulo 5):	**R$ 445.530.000,00** (Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões, Quinhentos e Trinta Mil Reais)	**R$/m² 4.924,00**
Valor de Mercado para Venda (com o Módulo 5):	**R$ 460.222.000,00** (Quatrocentos e Sessenta Milhões, Duzentos e Vinte e Dois Mil Reais)	**R$/m² 4.482,00**

RM DM WG RAC

VIA DIGITAL

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA

VISTA DA PORTARIA DA TEX COURIER E ACESSO 2 DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO ESTACIONAMENTO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

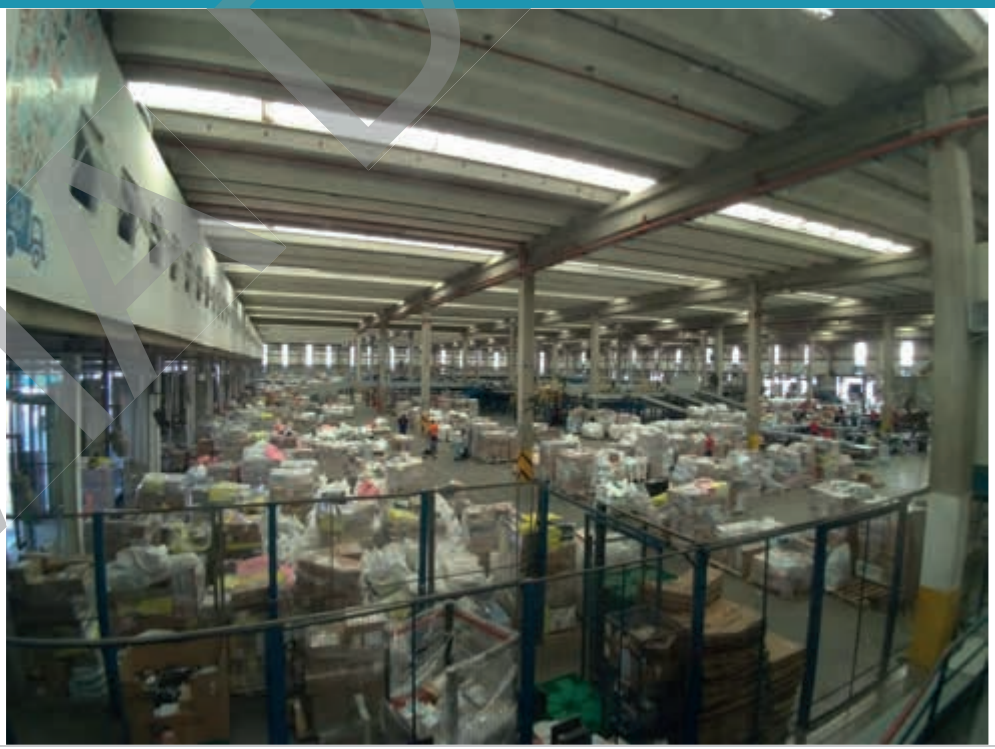
VIA DIGITAL

VISTA DO PÁTIO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA DO GALPÃO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISTA DO FUNDO DO GALPÃO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DAS DOCAS E RESERVATÓRIO DA TEX COURIER



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISTA DA VIA DE ACESSO PRINCIPAL DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO ACESSO À LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

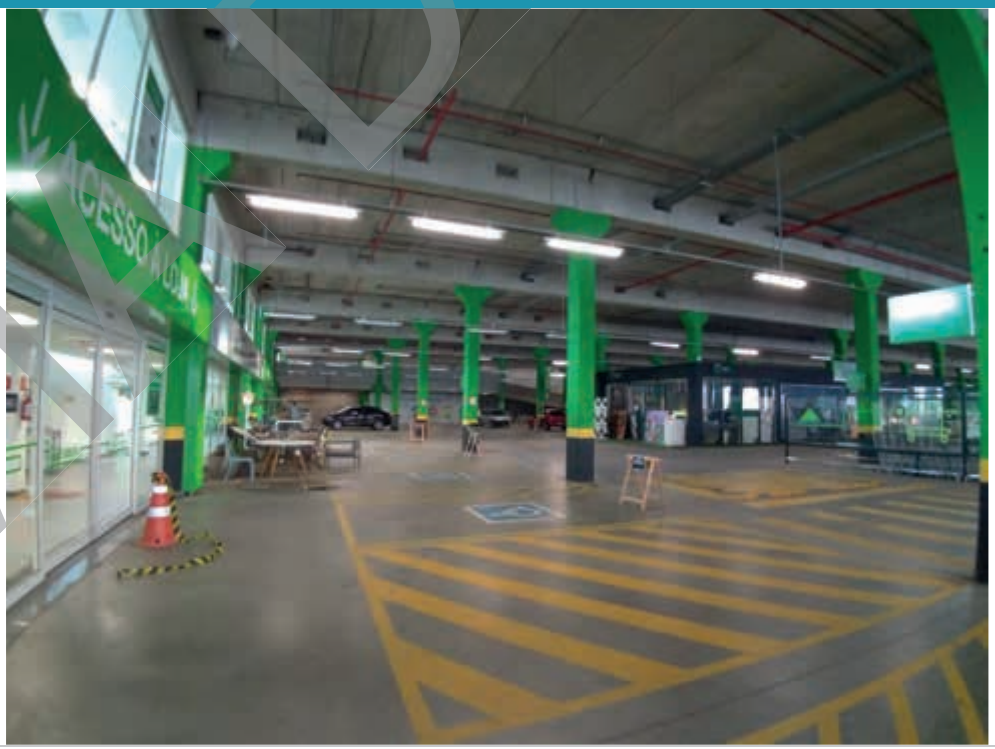
VIA DIGITAL

VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DO GALPÃO DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

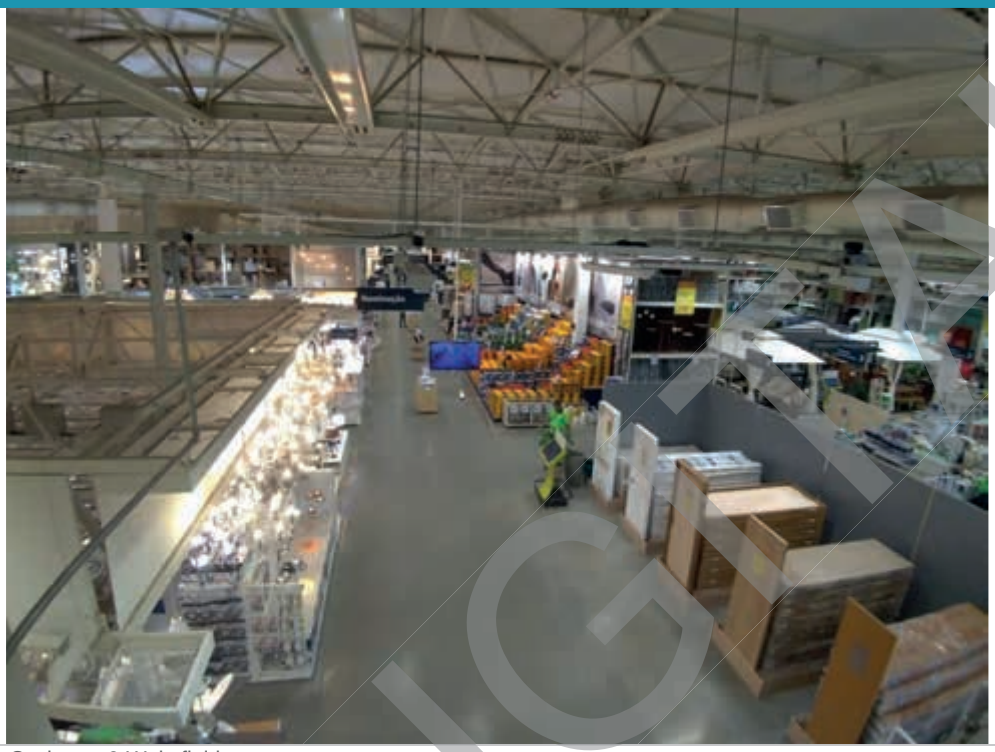
VISTA DO ESTACIONAMENTO DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISTA DA LOJA DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DAS DOCAS DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISTA DOS RESERVATÓRIOS DA LEROY MERLIN



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA AÉREA DA DECATHLON



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISTA DAS DOCAS DA DECATHLON



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA RAMPA PARA A COBERTURA DO GALPÃO DA DECATHLON



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

VISTA DAS DOCAS DA DECATHLON



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VIVO DIGITAL

VISTA AÉREA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA AÉREA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VII
ÍNDICE XVIII
INTRODUÇÃO 20
OBJETO 20
OBJETIVO 20
FINALIDADE 20
DESTINATÁRIO 20
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 20
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 20
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 21
DOCUMENTAÇÃO 21
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 22
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 22
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 23
ASPECTOS GERAIS 24
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 24
ACESSO 24
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 24
CONCLUSÃO 25
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 26
CENÁRIO ECONÔMICO 26
MERCADO DE BARUERI 29
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 35
OFERTA E DEMANDA 35
PREÇOS PRATICADOS 35
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 35
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 36
DESCRIÇÃO DO TERRENO 36
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 38

VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS 43
ZONEAMENTO 44
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 45
AVALIAÇÃO 46
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 46
METODOLOGIA 46
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 49
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – GALPÕES TEX COURIER E DECATHLON 57
SITUAÇÃO PARADIGMA 63
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – GALPÃO LEROY MERLIN 64
MÉTODO EVOLUTIVO 71
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 71
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÃO 78
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 80
RESUMO DE VALORES 94
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 95
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 96
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 102
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 105
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... O

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é a propriedade denominada DCB, localizada na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº – Sítio Tamboré – Barueri/SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro na CVM e estabelecimento de Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante **GTIS Partners**.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 26 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 09 de abril de 2020.

VIA DIGITAL

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Conforme solicitado pelo cliente, serão apresentados nesse estudo dois Valores de Mercado para Venda, onde um considera para o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado a construção do módulo 5 e outro que não considera o mesmo módulo

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA		
Número do Registro:	210416-001, Livro nº 2 - Registro Geral	32651-001, Livro nº 2 - Registro Geral
Cartório:	Registro de Imóveis de Barueri - Comarca de Barueri	Registro de Imóveis de Barueri - Comarca de Barueri
Data da Matrícula:	22/10/2019	1982
Endereço do imóvel:	Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Parambóia, s/nº	Avenida Piramboia, s/nº - Sitio Tambore
Proprietário:	BREFF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A.	BREFF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A.
Data da Aquisição:	26/04/2019	04/06/2018
Valor da Aquisição:	142.100,00	5.539.188,01
Área Construída (m²):	48.116,74	0,00
Área de Terreno (m²):	154.914,64	9.038,60

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU		
Número de Contribuinte:	23212.14.64.0001.00.000.1; 23212.13.84.0100.00.000.1; 23212.13.84.0200.00.000.2	23212.13.84.0300.00.000.2
Prefeitura:	Municipal de Barueri	Municipal de Barueri
Ano Base do Documento em Referencia:	2019	2019
Proprietário:	BREFF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A. e R S MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	R S MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Endereço do Imóvel:	Avenida Fernando Cerqueira Cesar Coimbra, nº 1000 com Avenida Piramboia, s/nº - Sitio Tambore	Avenida Piramboia, s/nº - Sitio Tambore
Área Construída (m²):	48.116,74	0,00
Área de Terreno (m²):	154.914,64	9.038,60
Valor Venal do Imóvel (R$):	18.364.301,79	559.215,76
Valor do Imposto a Pagar (R$):	91.821,52	5.592,16

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto Arquitetônico e Rent Roll

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

VIA DIGITAL

Comentários sobre a documentação recebida

O cliente forneceu a matrícula, o IPTU, o projeto arquitetônico e o *Rent Roll*. Para composição do Valor de Mercado para Venda, utilizamos as informações do projeto arquitetônico, que contém o Quadro de Áreas, para as áreas construídas utilizadas no cálculo e a Matrícula e o IPTU para a área do terreno, os quais, aparentemente, estão compatíveis com que foi observado *in loco*.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

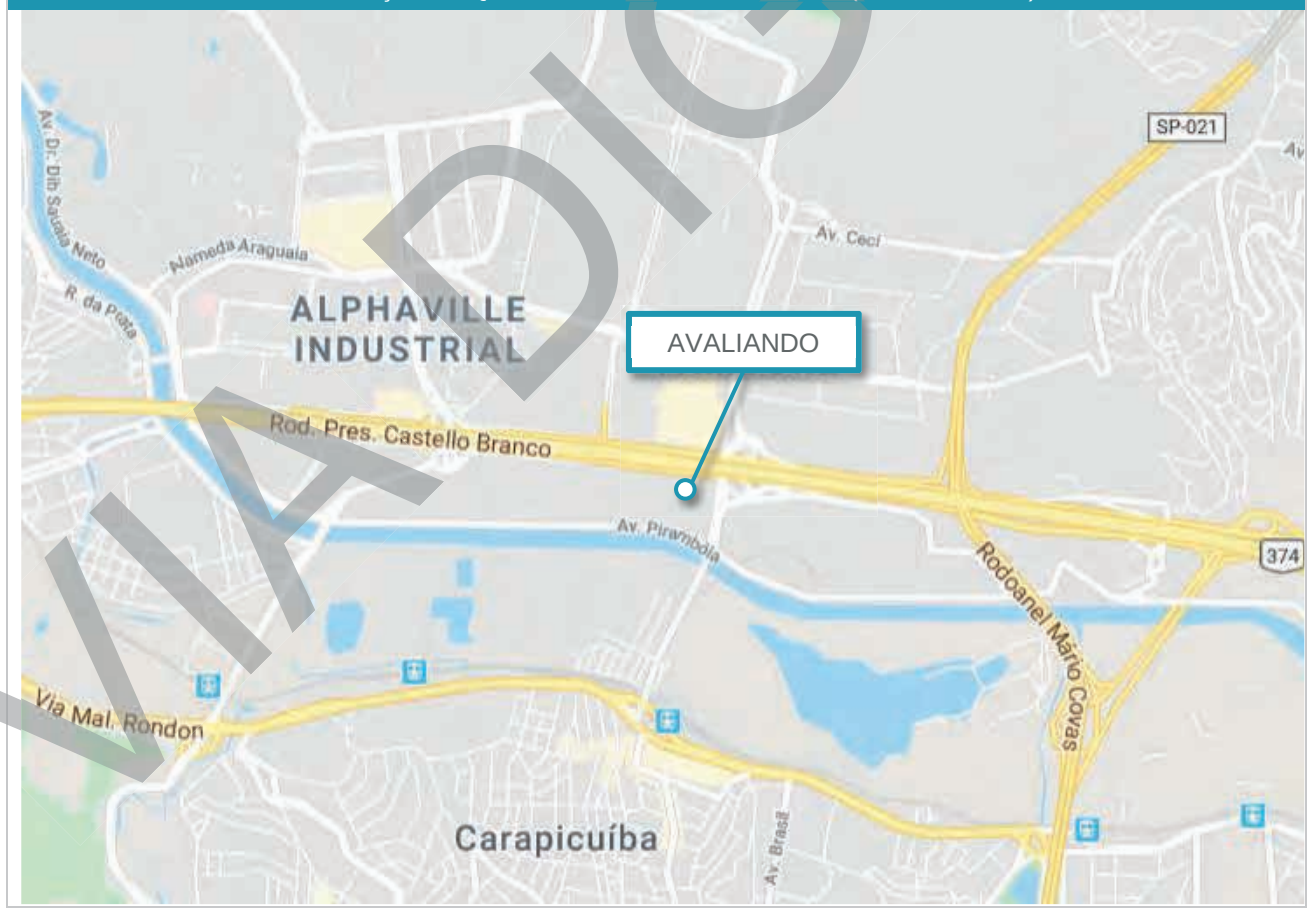
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se DCB, situa-se na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº – Sítio Tamboré – Barueri/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Às margens da Rodovia Presidente Castello Branco;
- 1,5 km do Rodoanel Mario Covas (SP-021);
- 6 km da Rodovia dos Anhanguera;
- 9,5 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 11 km da Rodovia Raposo Tavares;
- 18 km da Rodovia Régis Bittencourt;
- 30 km do Aeroporto de Congonhas (CGH); e
- 30 km da Rodovia Presidente Dutra.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no Sitio Tamboré da cidade de Barueri. A região é cercada pelas regiões de Tamboré, Jardim Munhoz Junior e Jardim Helena.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Barueri de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 240.749 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 276.982 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios. Barueri também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas**: Por ser um polo industrial e comercial, em certos horários possui trânsito intenso.

Ocupação circunvizinha

A ocupação circunvizinha é mista, predominantemente industrial e comercial.

Acesso

Nível regional

O município de Barueri faz parte da Região Metropolitana de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias SP-021 (Rodoanel Mario Covas); e BR-374 (Rodovia Presidente Castelo Branco).

Nível municipal

O bairro Sitio Tamboré está localizado na porção leste do município. Os principais acessos viários a essa região são as avenidas Pirambóia, Piracema e Fernando Cerqueira César Coimbra.

Nível local

As avenidas Pirambóia, Piracema e Fernando Cerqueira César Coimbra são asfaltadas e possuem faixas de rolamento em ambos sentidos.

Seus estados de conservação são bons, além de serem planas o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente do imóvel, a 100 m na Avenida Piracema.

Infraestrutura logística

A região conta com as principais rodovias e aeroportos do Estado de São Paulo. O Aeroporto de Congonhas (CHG) e o Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU), que operam voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas, localizam-se à 30 km e 50 km do imóvel, respectivamente.

VIA DIGITAL

Incentivos para implantação de empresas

No local onde encontra-se o imóvel avaliando, o Município de Barueri oferece incentivos para implantação das atividades (Projeto de Lei 328/2014):

- Art. 1º. Fica a base de cálculo do ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza incidente sobre os serviços de registros públicos, cartorários e notariais, previstos no item 21.01 da lista anexa à Lei Complementar nº 118, de 21 de novembro de 2002, reduzida para apenas uma fração do preço do serviço.
- Art. 2º. Fica a alíquota do ISSQN - Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza incidente sobre o serviço descrito no subitem 21.01 da lista anexa à Lei Complementar nº 118, de 21 de novembro de 2002, alterada para 2% (dois por cento).

Fonte: Prefeitura Municipal de Barueri

Conclusão

O município de Barueri faz parte da Região Metropolitana de São Paulo, tornando-se atrativo para empresas que desejam fixar-se na região devido à localização privilegiada que facilita o acesso para outras regiões do Estado de São Paulo e os incentivos fiscais fornecidos para as empresas. Além disso, conta com boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios.

VIA DIGITAL

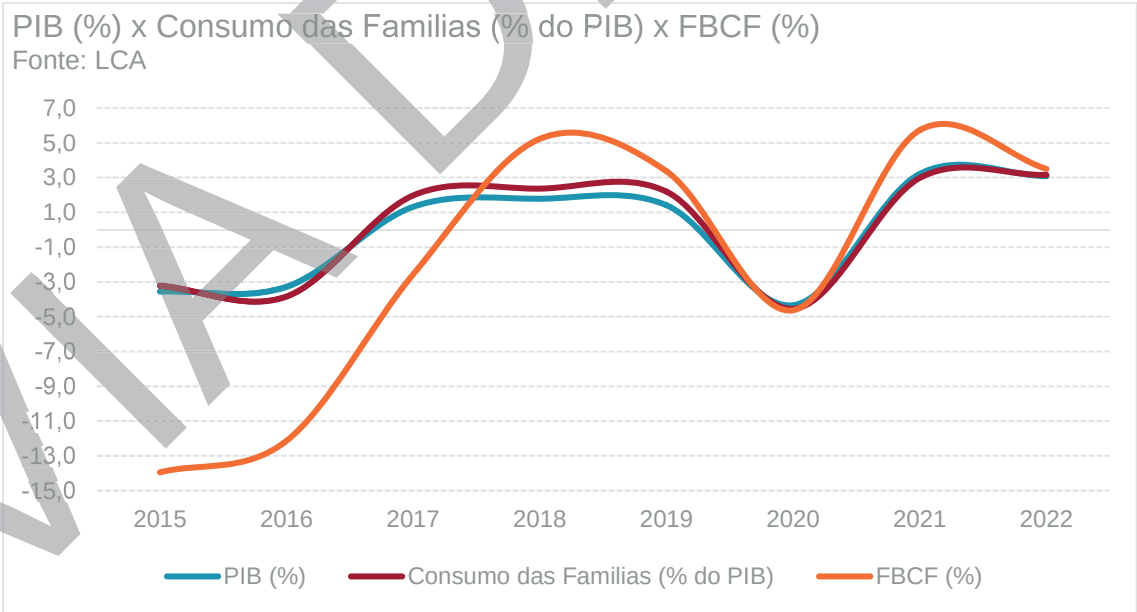
Análise Mercadológica

Cenário Econômico

A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a, só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

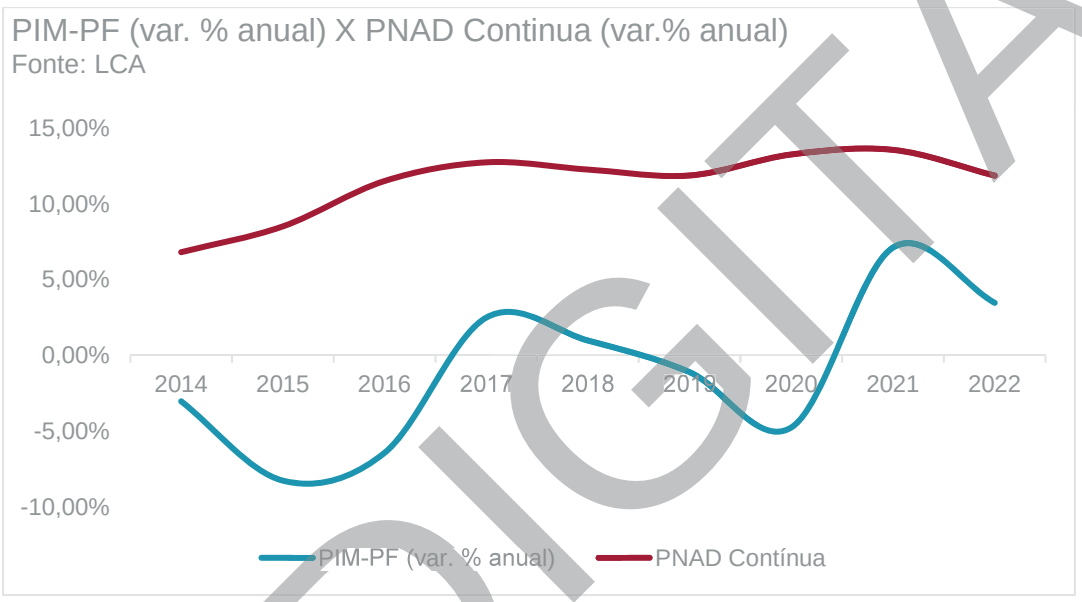
No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em abril.

Além disso, os fundos imobiliários têm ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.

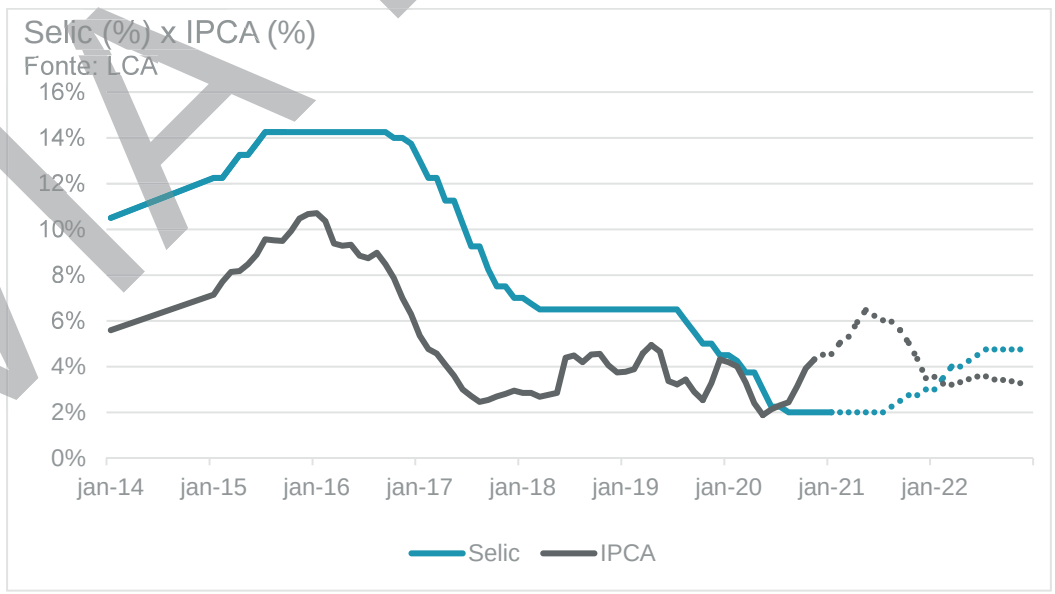


VIA DIGITAL

Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o *lockdown* e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.



Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em novembro de 2020.

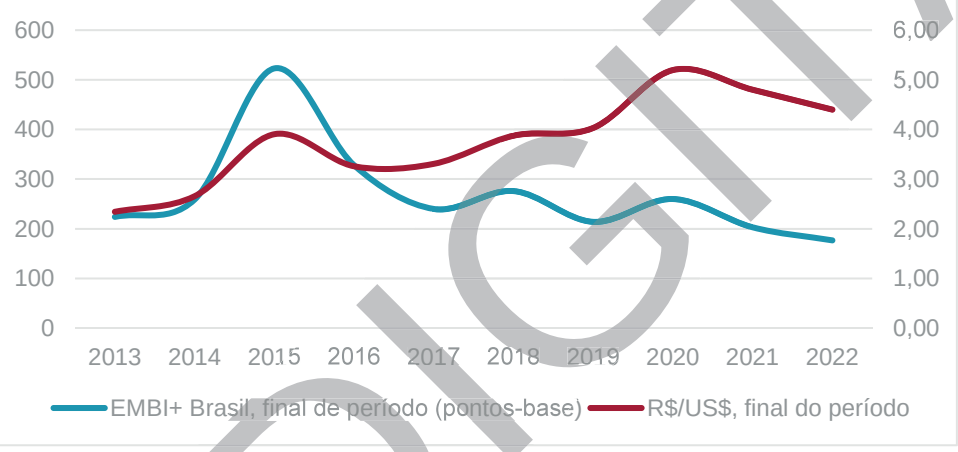


VIA DIGITAL

Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52%, principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil
Fonte: LCA



O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda americana valendo R$ 5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

VIA DIGITAL

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,4	-4,34	3,22	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,25	13,56	11,86
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	1,83	2,91	3,06
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-4,72	6,96	3,52
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	3,49	3,19
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	23,14	4,78	4,08
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	5,03	3,36
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	3,30	3,25
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	4,38	3,79
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	3,00	4,75
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	260	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (21/01/2021)

Mercado de Barueri

Panorama Geral

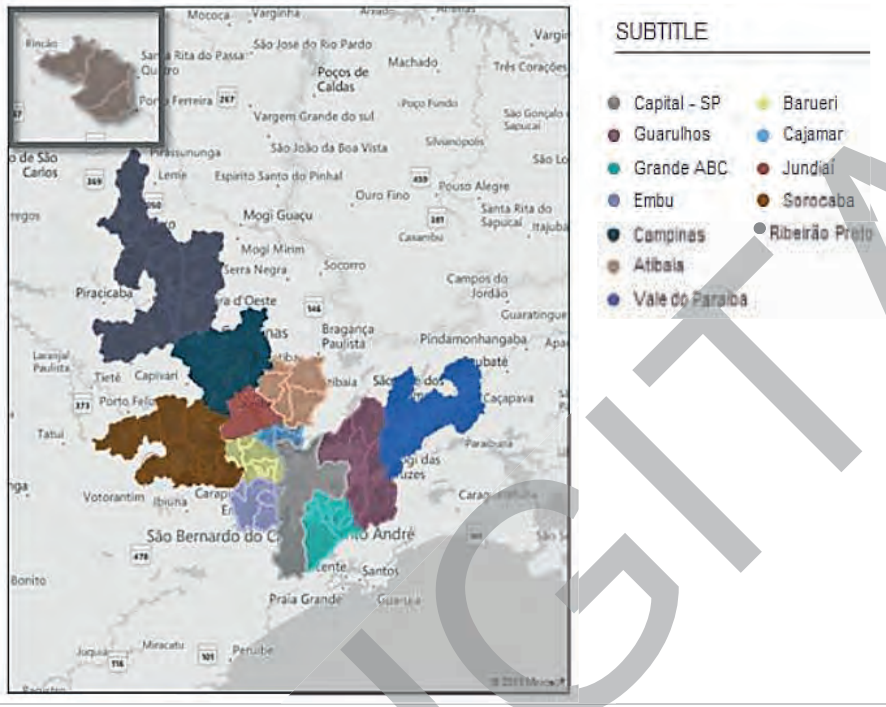
De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e Vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

VIA DIGITAL

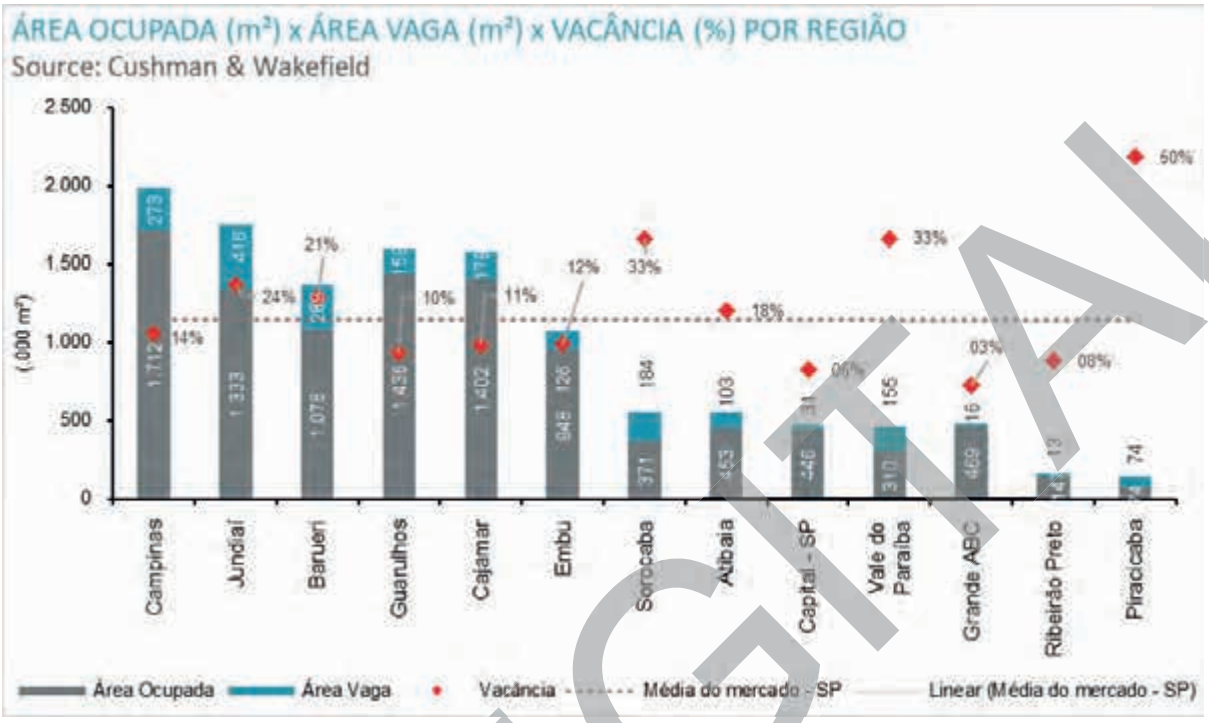
MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES (SEM ESCALA):



Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

VIA DIGITAL

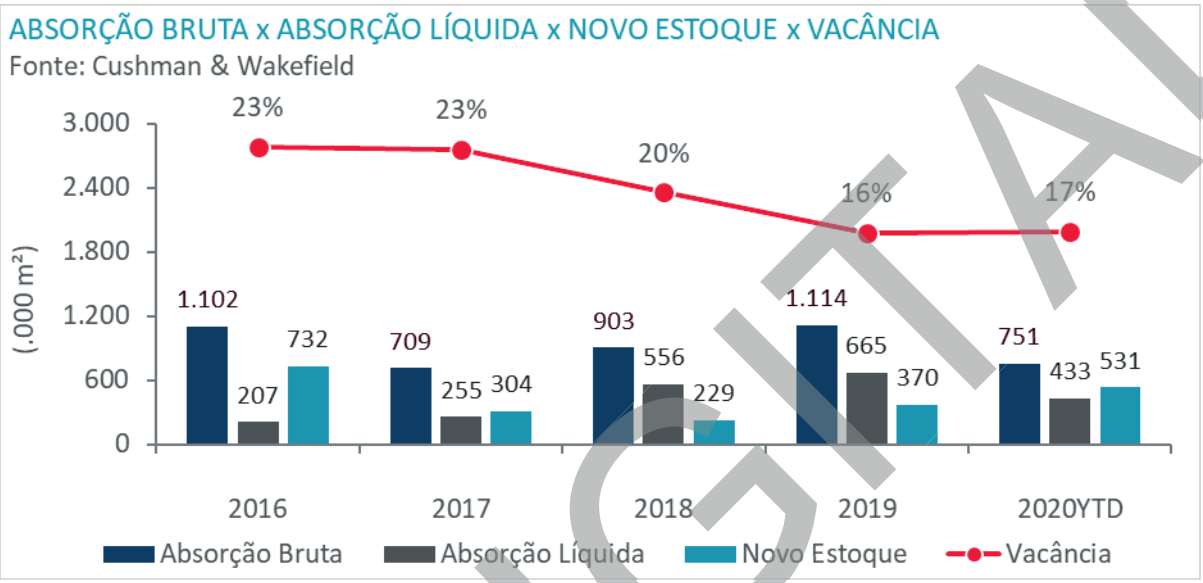


No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m² construídos de condomínios logísticos. Barueri possui o quinto maior estoque (1.366.882 m² - o que equivale a 11,2% do estado), perdendo apenas para Campinas, Jundiaí, Guarulhos e mais recentemente para Cajamar. É a região mais próxima da capital, com acesso às rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Anhanguera, Rodoanel Mario Covas, Rodovia Bandeirantes, entre outras importantes vias. O crescimento de residências associado ao fato acima faz com que os terrenos sejam escassos e muito custosos, gerando um aumento no preço da locação. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 21,2%, bem acima da média do mercado.

VIA DIGITAL

Análise do Mercado Logístico no Estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m², abaixo do novo estoque entregue até então.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “flight to quality”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais

VIA DIGITAL

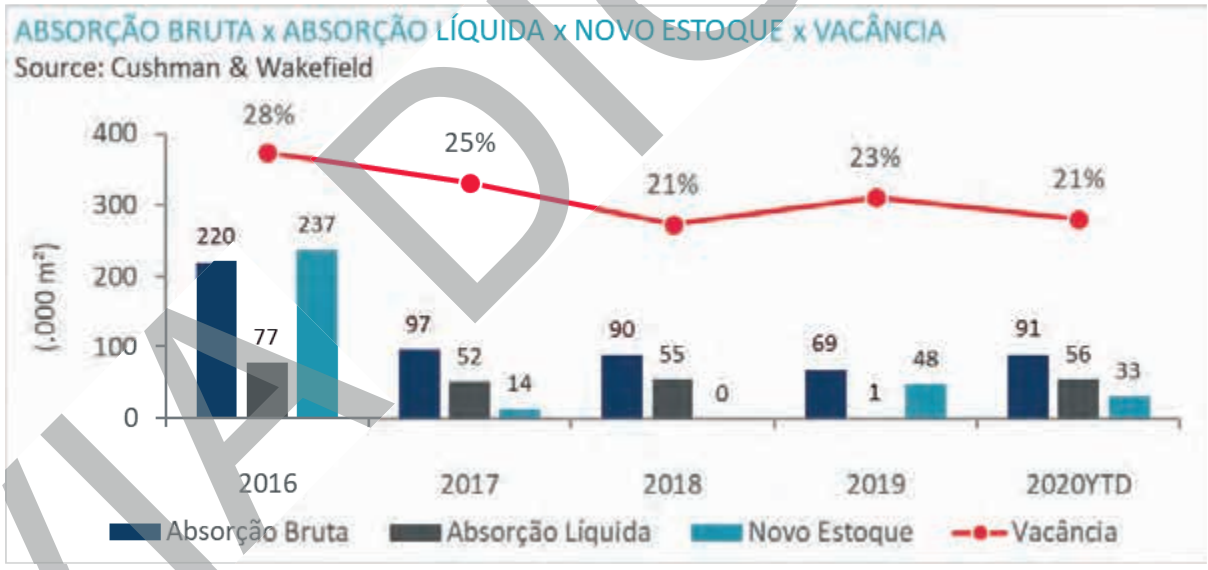
fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m².

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

Análise do Mercado Logístico na Região

O mercado de Barueri é formado pelos municípios de Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira, Araçariguama, Itapevi, Carapicuíba e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 1.897.975 habitantes (4,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.

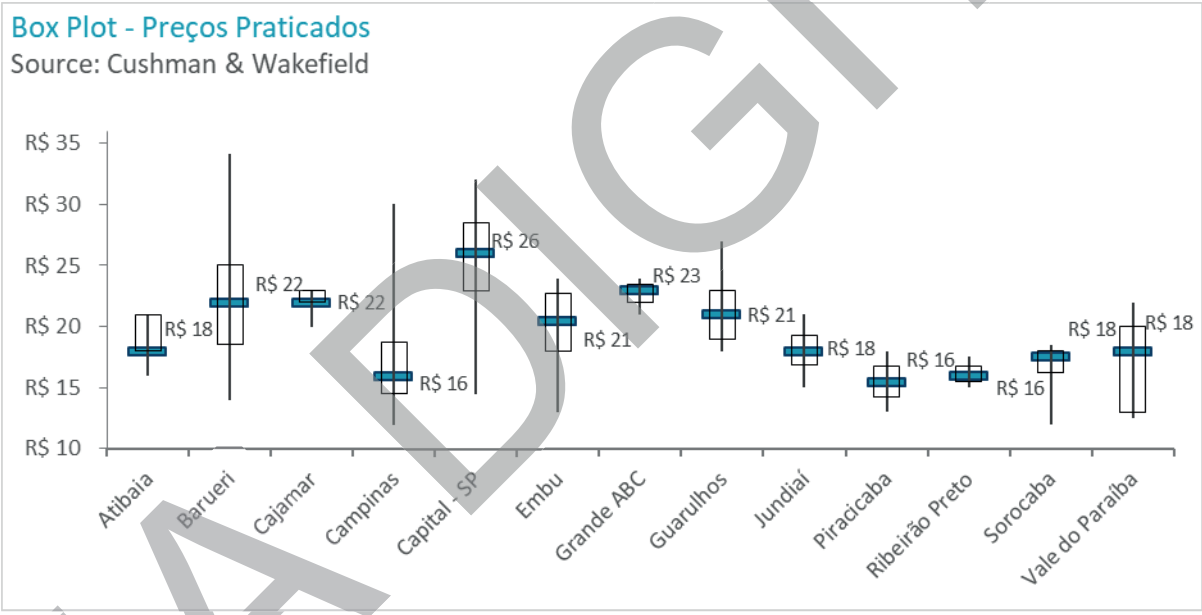


VIA DIGITAL

Durante esses anos, observando os dados no gráfico, nota-se um forte movimento de “flight-to-quality” na região. Esse volume robusto de absorção bruta e novo estoque explicam esse movimento, no qual empresas buscam espaços melhores e mais novos, aproveitando os preços mais baixos após a crise. Em 2019 a região sofreu com fortes saídas de inquilinos, apontando uma absorção líquida de aproximadamente 1 mil m², e recebeu 48 mil m² de novos empreendimentos, o que fez com que a vacância atingisse a casa dos 23%. Já em 2020, o mercado da região demonstrou uma melhora, registrando sua segunda maior absorção líquida do período analisado com 56 mil m², além de uma entrega de 33 mil m² de novos estoques. Com isso, a taxa de vacância voltou a diminuir e atingiu os 21%, mesmo patamar registrado em 2018

Preços Praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Barueri apresenta uma das maiores amplitudes nos preços praticados, com uma mediana de R$ 22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$ 18,47/m².

VIA DIGITAL

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

A região de Barueri apresentou uma estagnação do forte movimento de "flight-to-quality" que vinha ocorrendo com as entregas de novos empreendimentos. Diferente de 2017 e 2018, anos com entregas nulas ou pouco expressivas, em 2019 foi registrado 48,3 mil m² de novo estoque. Essas áreas estão sendo absorvidas agora em 2020, período que também apontou novas entregas. Sendo assim, até o terceiro trimestre do ano a região registrou uma absorção líquida mais robusta, ultrapassando os patamares vistos em 2018 e contribuindo para uma queda da vacância que igualou sua maior baixa registrada no período analisado.

O mercado no entorno do imóvel

O imóvel avaliando está localizado no Bairro de Sítio Tamboré em Barueri, Região Metropolitana de São Paulo. O perfil ocupacional é misto. Detectamos uma tendência de predomínio de empreendimentos voltados ao comércio, indústria, serviços, logística, etc.

Oferta e demanda

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 12 meses de exposição ao mercado.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 1.070,88 e R$ 3.191,21/m², com áreas variando entre 10.607,00 m² e 41.140,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 18,00/m² e R$ 26,00/m² com áreas variando entre 1.810,53 m² e 7.200,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade localiza-se no bairro Sítio Tamboré no Município de Barueri, Região Metropolitana de São Paulo. Conta com boa localização, bom acesso e boa infraestrutura. Devido a sua extensão e localização é possível o acesso aos imóveis através de três avenidas: Avenida Piracema, Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra e Avenida Pirambóia. Portanto, trata-se de uma propriedade atrativa para implementar, principalmente, do segmento do varejo e logístico.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 154.914,64 m²;
- Acesso: O imóvel possui boa acessibilidade, Avenida Piracema, Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra e Avenida Pirambóia. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentação asfáltica e reservatórios;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

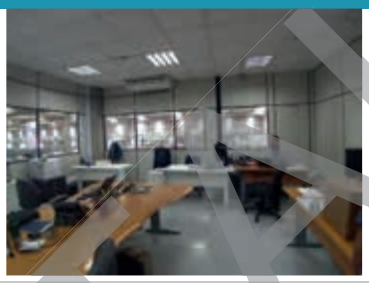
OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente do empreendimento, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

Descrição das construções e benfeitorias

TEX COURIER (BLOCO 1) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES





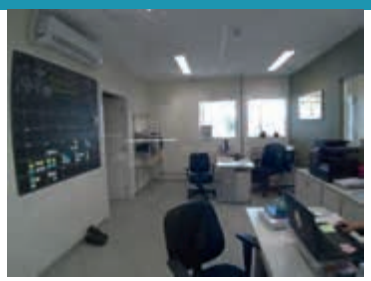
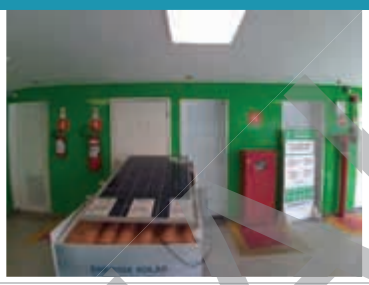
Itens	Características	
Composição	Térreo	Recepção, administração, escritórios, restaurante, ambulatório, cozinha, docas, banheiros, área de armazenagem, máquinas e equipamentos para operação;
	Mezanino	Escritórios, copa, banheiros e área de observação;
	Área de apoio	Portaria, estacionamento, docas, elevadores, reservatórios, geradores e casa de bombas.
Classificação	B	
Docas	68 docas manuais	
Cross Docking	Não	
Isolamento Térmico	Não	
Piso Nivelado a Laser	Sim	
Certificação Green Building	Não	
Eficiência (%)	70	
Fundações	Laje de concreto derramado	
Estrutura	Aço e alvenaria	
Andares	Plataforma de metal	
Fachada	Placas de concreto e metálicas	
Porta de Acesso de Pedestres	Vidro e metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Telhado em águas	
Circulação Vertical	Metálica	
Ar condicionado	Split	
Localização do Sistema de Refrigeração	Cobertura	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende às áreas comuns	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, sprinklers, hidrantes	

VIA DIGITAL

Segurança Patrimonial	Privado
Capacidade do piso (T/m²)	6,00
Pé direito (m)	10,50
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto liso, elevado e porcelanato
Paredes	Drywall, alvenaria, azulejo e pintura látex
Forros	Aparente metálico, mineral e gesso

VIA DIGITAL

LEROY MERLIN (BLOCO 2) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

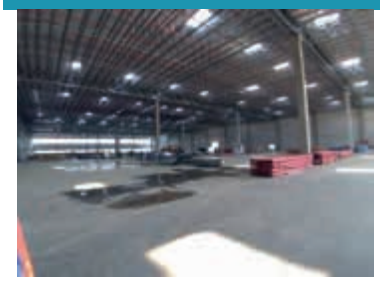
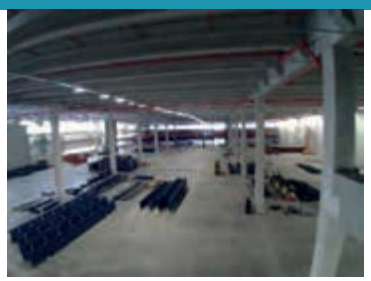
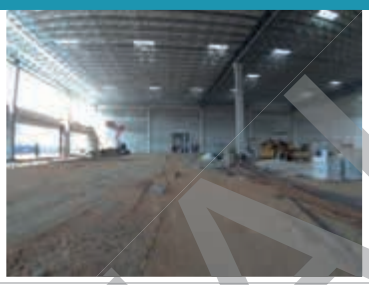
Itens	Características	
Composição	Térreo	Recepção, administração, escritórios, restaurante, cozinha, banheiros, área de armazenagem, máquinas e equipamentos para operação;
	Mezanino	Escritórios, copa, banheiros e área de observação;
	Área de apoio	Estacionamento, docas, elevadores, reservatórios, geradores e casa de bombas.
Classificação	A	
Docas	5 docas automáticas	
Cross Docking	Não	
Isolamento Térmico	Telhado	
Piso Nivelado a Laser	Sim	
Certificação Green Building	Não	
Eficiência (%)	70	
Fundações	Laje de concreto derramado	
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria	
Porta de Acesso de Pedestres	Vidro e metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje com calhas	
Circulação Vertical	Metálica	
Ar condicionado	Split e K7	
Localização do Sistema de Refrigeração	Térreo e cobertura	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende às áreas comuns	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, sprinklers, hidrantes e detectores de fumaça	
Segurança Patrimonial	Privado	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	

VIA DIGITAL

Pé direito (m)	9,40
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto liso e porcelanato
Paredes	Bloco de concreto, concreto estrutural, alvenaria, azulejo e pintura látex
Forros	Aparente metálico, mineral e gesso

VIA DIGITAL

DECATHLON (BLOCO 3 em construção) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Itens	Características	
Composição	Térreo	Galpão, docas, área de armazenagem, elevador, máquinas e equipamentos para operação;
	Mezanino	Salas;
	Área de apoio	Estacionamento e reservatório.
Classificação	A	
Docas	28 docas automáticas	
Cross Docking	Não	
Isolamento Térmico	Telhado	
Piso Nivelado a Laser	Sim	
Certificação Green Building	Não	
Eficiência (%)	70	
Fundações	Laje de concreto derramado	
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Concreto tilt-up e Bloco de concreto	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Localização do Sistema de Refrigeração	Natural	
Iluminação	Natural	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, sprinklers, hidrantes	
Segurança Patrimonial	Privado	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	10,70	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto liso	
Paredes	Alvenaria e Drywall	
Forros	Aparente metálico e gesso	

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	154.914,64	Matrícula e IPTU
ÁREA CONSTRUÍDA		
Distribuidora (Tax Courier)	6.647,00	
Distribuidora (Tax Courier)	6.302,66	
Cozinha/Refeitório/Diretoria (Tax Courier)	865,25	
Escritórios (Tax Courier)	2.430,00	
Circulação Vertical (Tax Courier)	181,92	
Serviços (Tax Courier)	286,50	
Marquise (Tax Courier)	945,00	
Mezanino (Tax Courier)	201,39	
Portaria (Tax Courier)	33,28	
Portaria – 1 (Tax Courier)	189,70	
Retem/Arquivo Morto/Lab (Leroy Merlin)	1.636,28	
Prod Alimentos - Térreo /Sup/Cob (Leroy Merlin)	459,11	
Ed Comercial (Leroy Merlin)	39.937,21	Quadro de Áreas
Galpão – Térreo (Decathlon)	40.702,33	
Galpão – Cobertura (Decathlon)	1.183,18	
Galpão – Docas Cobertas (Decathlon)	1.676,58	
Galpão – Rampa Veículos (Decathlon)	811,06	
Galpão – Mezanino ADM (Decathlon)	1.217,62	
Portaria (Decathlon)	210,00	
Casa de Máquinas (Decathlon)	21,40	
Cabines Primárias (Decathlon)	68,20	
ETE (Decathlon)	116,63	
Guarita (Decathlon)	15,96	
Casa de Bombas (Decathlon)	50,27	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**106.188,53**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

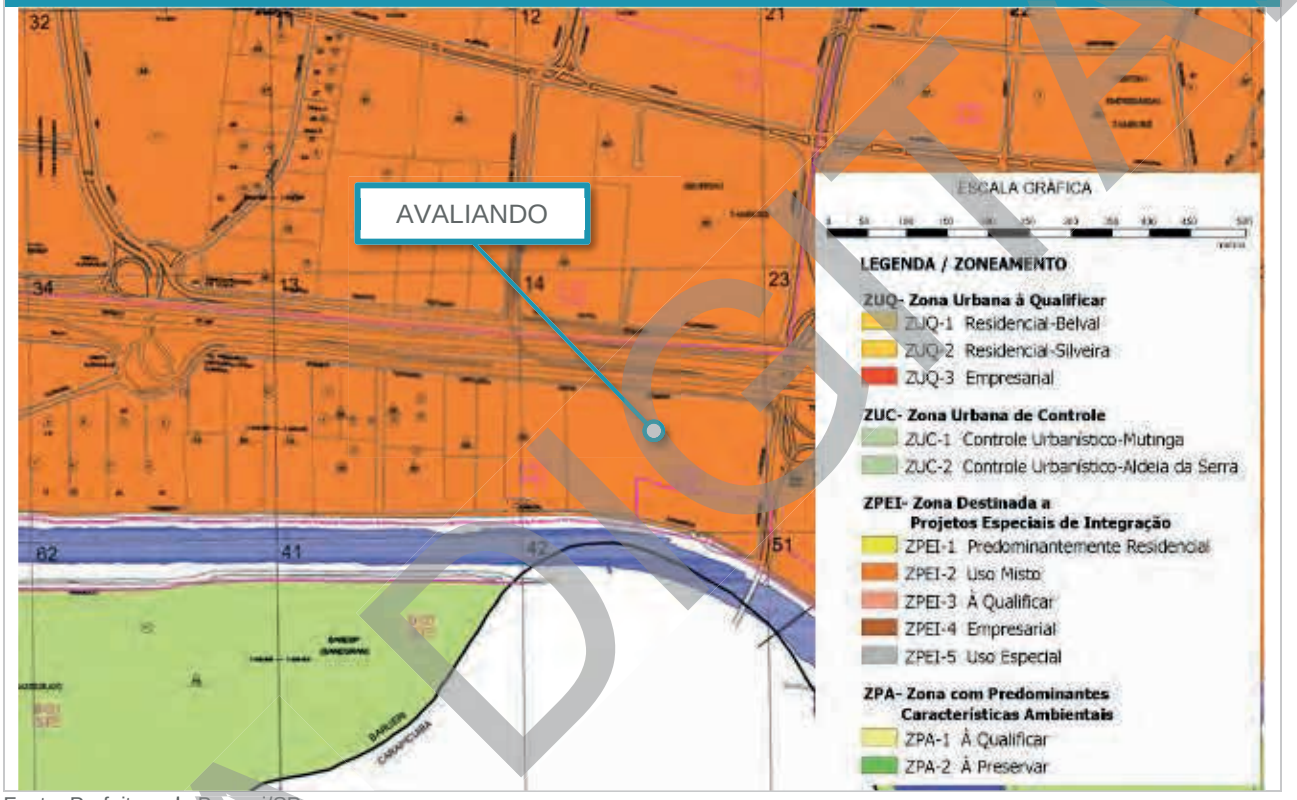
VIA DIGITAL

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Barueri são determinadas pela Lei Complementar Nº 415, de 4 de dezembro de 2017.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro **ZPEI-2 Uso Misto (SUD A-09)**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Barueri/SP

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

VIA DIGITAL

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZPEI-2 Uso Misto (SUD A-09)

Usos:

Industrial, comercial, prestação de serviço e usos especiais.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,50, o que significa que a área computável[2] não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Barueri/SP.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[2] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, com base no Valor de Mercado para Locação obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Para aferição do valor optamos pelo **Método Evolutivo**.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

VIA DIGITAL

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

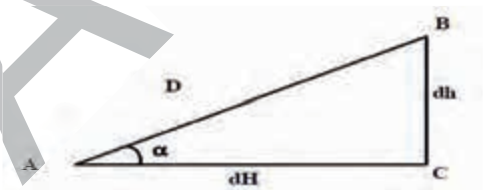
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

VIA DIGITAL

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{\frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)}\right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação – Galpões Tex Courier e Decathlon

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação** do Galpão Tex Courier, utilizado como situação paradigma o Galpão Decathlon e o Módulo 5:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Tax Courier
Valor Unitário (R$/m²)	21,26
Área CONSTRUÍDA	18.089,70

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** dos galpões do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL



Amostra Nº 1

A propriedade denominada CD 03 - Centro de Distribuição, localizada na Via Acesso João Góes, 1400, Jardim Belval, Barueri/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 5.195,32 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 20,04/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Business Center Tamboré, localizada na Av. Dr. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 690, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 0,5 km do avaliando, possui 7.200,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,07/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL



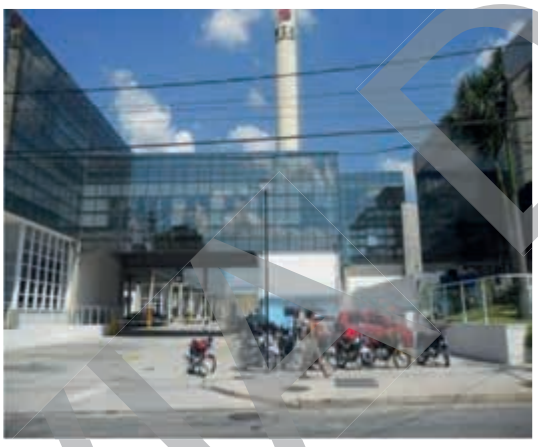
Amostra Nº 3

A propriedade denominada Múltiplo II, localizada na Av. Piracema, 1411, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 2.000,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,71/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade denominada WLC - World Logistic Center, localizada na Al. Aruanã, 280/35, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 6.875,78 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 25,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,89/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade denominada CD 01 – Tamboré, localizada na Rua João Ferreira de Camargo, 1176 Jardim Mutinga, Barueri/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 1.810,53 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,58/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7,5 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade denominada Technology Park II, localizada na Av. Ceci, 1649, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 6.417,84 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 26,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,27/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Monange Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP	154.914,64	18.089,70	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS								
1	CD 03 - Centro de Distribuição Via João Góes, 1400, Jardim Belval - Barueri/SP	49.855,20	5.195,32	93.515,76	18,00	Imovelmasa	Leonardo	(11) 3299-1663
2	Business Center Tamboré Avenida Doutor Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 690, Tamboré - Barueri/SP	25.762,00	7.200,00	144.000,00	20,00	Business Center Tamboré	Ramos Simões	(11) 4195-1646
3	Múltiplo II Avenida Piracema, 1411, Tamboré - Barueri/SP	277.512,00	2.000,00	44.000,00	22,00	Múltiplo	Magda	(11) 4197-5801
4	WLC - World Logistic Center Alameda Aruanã, 280/352, Tamboré - Barueri/SP	53.000,00	6.875,78	171.894,50	25,00	WLC - World Logistic Center	Paulo	(11) 4208-2090
5	CD 01 - Tamboré Rua João Ferreira de Camargo, 1176, Tamboré - Barueri/SP	15.485,20	1.810,53	32.589,54	18,00	Imovelmasa	Leonardo	(11) 3299-1663
6	Technology Park II Avenida Ceci, 1649, Tamboré - Barueri/SP	46.209,75	6.417,84	166.863,84	26,00	Innova	Michele	(11) 97226-7229

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,06 Pior	0,99 Melhor	1,19 Pior	1,00 Similar	20,04	20,04	1,24
2	0,90	1,00 Similar	1,06 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	19,07	19,07	1,06
3	0,90	1,00 Similar	1,04 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	21,71	21,71	1,10
4	0,90	1,06 Pior	0,94 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	23,89	23,89	1,06
5	0,90	1,06 Pior	1,09 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	19,58	19,58	1,21
6	0,90	1,06 Pior	0,93 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	23,27	23,27	0,99
					Média	21,26	21,26	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Tax Courier			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 21,50			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	27,64	Limite Superior	22,47
Limite Inferior (-30%)	14,88	Limite Inferior	20,04
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	11%
		Desvio Padrão	2,02
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**21,26**	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,09
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**21,26**

Situação Paradigma

Para o cálculo do unitário de locação do galpão da **Decathlon** e **Módulo 5,** foi utilizado o mesmo raciocínio de homogeneização por fatores explicado anteriormente com base no valor de locação da Tex Courier, utilizada como situação paradigma. Neste caso, foram aplicados os fatores depreciação e padrão, conforme tabela abaixo.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO						
IDENTIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	DEPRECIAÇÃO	PADRÃO	UNITÁRIO FINAL (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)	FATOR ACUMULADO
Tax Courier	18.089,70	1,00	1,00	21,26	384.560,00	1,00
Decathlon	46.654,42	1,12 Melhor	1,12 Melhor	26,31	1.227.290,00	1,24
Modulo 5	12.204,48	1,00 Similar	1,00 Similar	21,26	259.450,00	1,00

VIA DIGITAL

Valor de Mercado para Locação – Galpão Leroy Merlin

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação** do galpão ocupado pelo Leroy Merlin:

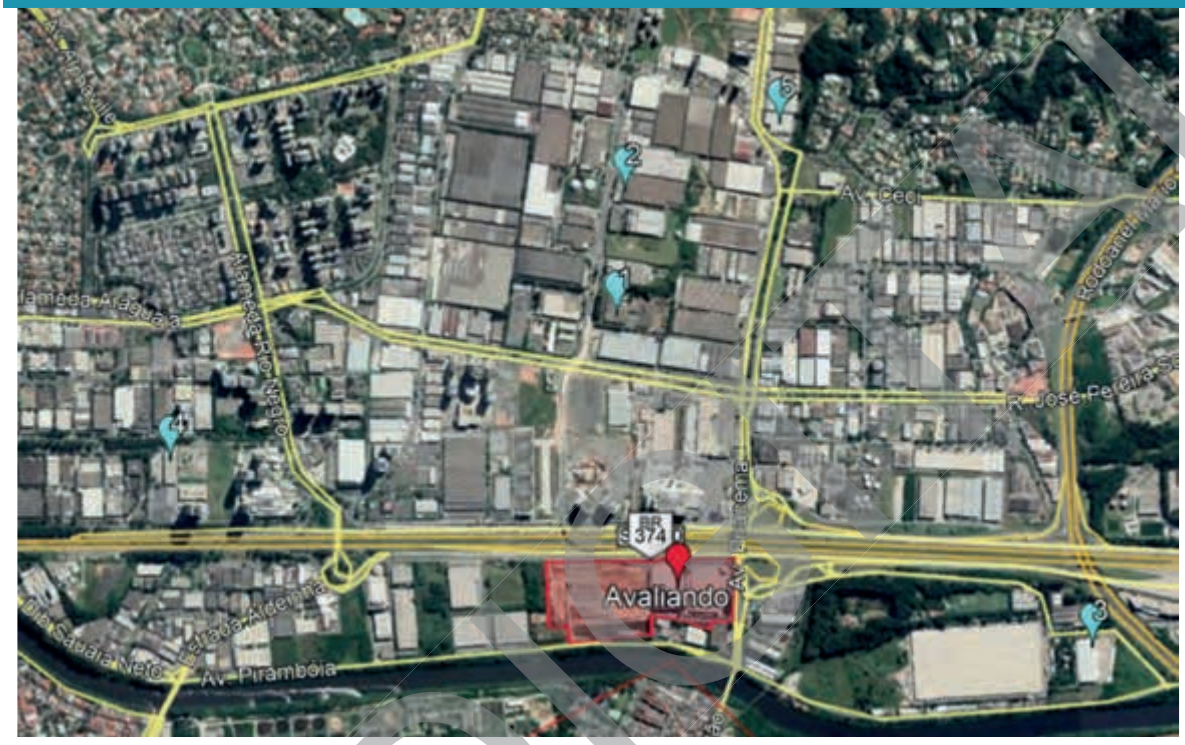
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Leroy Merlin
Valor Unitário (R$/m²)	34,47
Área CONSTRUÍDA	25.739,90

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** dos galpões do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL



Amostra Nº 1

A propriedade localizada na Av. Tucunaré, 222, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 11.800,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 35,27/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 41,90/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIAÇÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior



Amostra Nº 2

A propriedade localizada na Av. Tucunaré, 500, Tamboré, Barueri/SP, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 19.720,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,65/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 25,72/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9,5 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIAÇÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior

VIA DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade localizada na Rua Jussara, 1422, Jardim Santa Cecília, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 10.188,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,54/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 38,73/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIAÇÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior



Amostra Nº 4

A propriedade localizada na Al. Tocantins, 425, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 5.500,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 33,76/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 36,96/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIAÇÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade localizada na Avenida Aruanã, 911, Tamboré, Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 6.661,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,91/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 29,03/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7,5 m e capacidade do piso de 5 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ÁREA: Menor
- PADRÃO: Inferior
- DEPRECIAÇÃO: Inferior
- LOCALIZAÇÃO: Inferior

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO															
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Leroy Merlin - 0 0 0, Alphaville - Barueri SP	Loja	14.461,68	25.740,00 BOMA	10.672,46	14.461,68	605,86	0,00	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Avenida, Tucunaré, 222, Tamboré, Barueri / SP	Galpão	33.390,00	11.800,00 Construída	3.000,00	8.800,00	0,00	24.590,00	450.000,00	35,27	Invictus	Vânia	(11) 4316-1009	Oferta	nov-20
2	Avenida, Tucunaré, 500, Tamboré, Barueri / SP	Galpão	27.000,00	19.720,00 Construída	3.020,00	16.700,00	0,00	10.300,00	397.214,00	20,65	Sol	Fábio	(11) 4316-1009	Oferta	nov-20
3	Rua, Jussara, 1422, Jardim Santa Cecília, Barueri / SP	Galpão	25.000,00	10.188,00 Construída	500,00	9.688,00	0,00	15.312,00	270.000,00	23,54	Display	Marco	(11) 3284-5199	Oferta	nov-20
4	Alameda, Tocantins, 425, Tamboré, Barueri / SP	Galpão	6.850,00	5.500,00 Construída	1.500,00	4.000,00	0,00	2.850,00	170.000,00	33,76	Galpões Almeida	Massaharu	(11) 94766-0370	Oferta	nov-20
5	Avenida, Aruanã, 991, Tamboré, Barueri / SP	Galpão	10.000,00	6.661,00 Construída	761,00	5.900,00	0,00	4.100,00	160.000,00	23,91	Ronaldo Farias	Ronaldo	(11) 5929-8989	Oferta	nov-20

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,94 Menor	1,13 Inferior	1,13 Inferior	1,11 Inferior	1,32	41,90	41,90
2	0,90	0,99 Menor	1,21 Inferior	1,07 Inferior	1,11 Inferior	1,38	25,72	25,72
3	0,90	0,93 Menor	1,31 Inferior	1,41 Inferior	1,18 Inferior	1,83	38,73	38,73
4	0,90	0,84 Menor	1,13 Inferior	1,13 Inferior	1,11 Inferior	1,22	36,96	36,96
5	0,90	0,87 Menor	1,21 Inferior	1,09 Inferior	1,18 Inferior	1,35	29,03	29,03
						Média	**34,47**	**34,47**

668

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Leroy Merlin

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 34,47

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	44,81
Limite inferior (30%)	24,13
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	34,47

SANEAMENTO	
Limite Superior	39,14
Limite Inferior	29,80
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
Desvio Padrão	6,81
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**34,47**

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

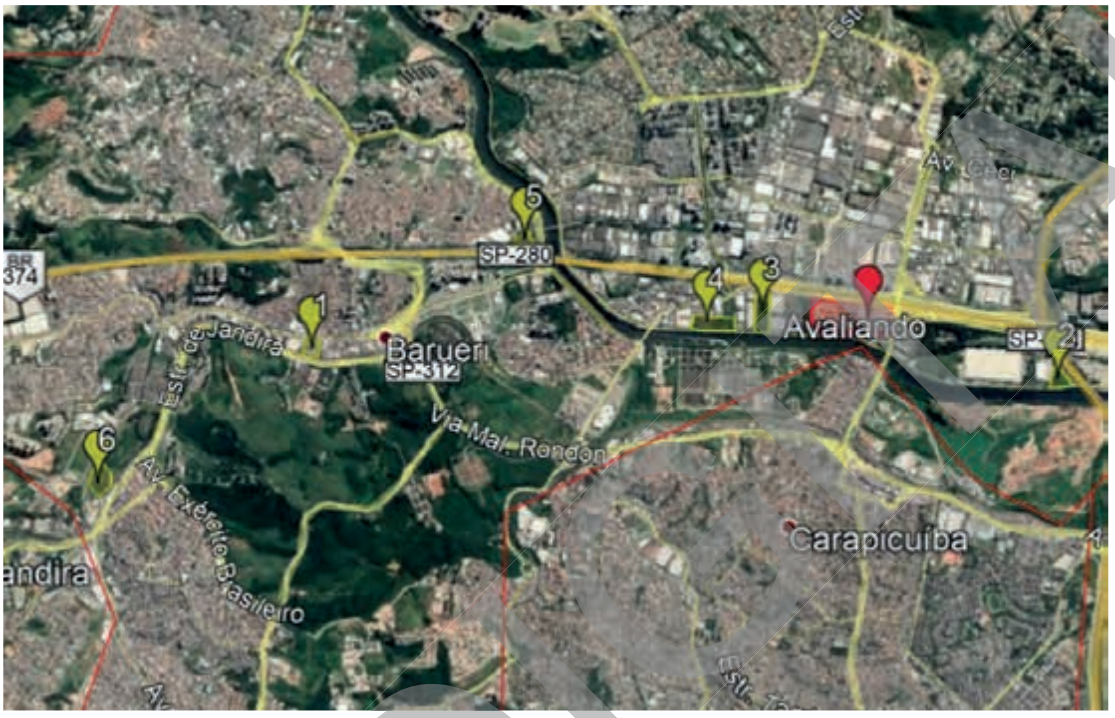
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	1.213,77
Área Equivalente(m²)	154.914,64
Valor de Mercado para Venda (R$)	**188.030.046,35**
Valor de Mercado para Venda (R$)	**188.030.000,00**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Vinte e Seis de Março, 387, Centro, Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 17.159,20 m² de área total e 170,00 m² de área construída.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 3.205,28/m². O preço ajustado é R$ 1.517,77/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Pirambóia X Rua Jussara, Jardim Santa Cecília - Barueri/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 18.700,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.336,90/m². O preço ajustado é R$ 956,06/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Fernando Cerqueira Cesar Coimbra, entre os números 210 e 398, Alphaville Industrial - Barueri/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 41.140,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.701,51/m². O preço ajustado é R$ 1.248,44/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Pirambóia, ao lado do número 3654, Alphaville Industrial - Barueri/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 40.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.960,00/m². O preço ajustado é R$ 1.333,19/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua da Prata, 1650, Alphaville Industrial - Barueri/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 10.607,00 m² de área total e 1.000,00 m² de área construída.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.131,33/m². O preço ajustado é R$ 890,60/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Estrada da Fepasa, s/n, Jardim Silveira - Barueri/SP, distante aproximadamente 6,5 km do avaliando, possui 19.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUQ-3 Empresarial (SUPI D-10) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 1.300,00/m². O preço ajustado é R$ 1.336,54/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Monange Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	154.914,64	0,00	60.115,30	Zpei-2 Uso Misto (Sud A-09)	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS												
1	Avenida Vinte e Seis de Março, 387, Centro - Barueri/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	17.159,20	110,00	170,00	ZPEI-3 A qualificar (SPC D-04)	Oferta	55.000.000,00	3.191,21	Oliveira Corretora Imobiliária	Manoel Gomes de Oliveira Neto	(11) 99307-4953
2	Avenida Pirambóia X Rua Jussara, Jardim Santa Cecília - Barueri/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	18.700,00	170,00	0,00	ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)	Oferta	25.000.000,00	1.336,90	Alpha Imóveis	Lucineide Gama	(11) 4195-0195 (11) 99107-6161
3	Rodovia Fernando Cerqueira Cesar Coimbra, entre os números 210 e 398, Alphaville Industrial - Barueri/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	41.140,00	116,00	0,00	ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)	Oferta	70.000.000,00	1.701,51	JHI Consultoria Imobiliária	Ricardo Alencar	(11) 3256-9311 (11) 98859-4750
4	Avenida Pirambóia, ao lado do número 3654, Alphaville Industrial - Barueri/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	40.000,00	345,00	0,00	ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)	Oferta	78.400.000,00	1.960,00	Daniel Relvas Imóveis	Daniel	(11) 98786-5310
5	Rua da Prata, 1650, Alphaville Industrial - Barueri/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	10.607,00	150,00	1.000,00	ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)	Oferta	12.000.000,00	1.070,88	Espaços Corp. Locação e Venda	Denise Ferraz	(11) 4323-0934 (11) 99946-8633
6	Estrada da Fepasa, s/n, Jardim Silveira - Barueri/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	19.000,00	200,00	0,00	ZUQ-3 Empresarial (SUPI D-10)	Oferta	24.700.000,00	1.300,00	R. Barbie Negócios Imobiliários	Rosana Barbieri	(11) 4257-2036 (11) 96643-5757

MOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
MPARATIVOS								
0,85	1,00 Similar	0,76 Menor	0,95 Melhor	1,05 Pior	0,80 Melhor	1.517,77	1.517,77	0,56
0,85	1,06 Pior	0,77 Menor	1,12 Pior	1,05 Pior	0,84 Melhor	956,06	956,06	0,84
0,85	1,06 Pior	0,85 Menor	1,00 Similar	1,11 Pior	0,84 Melhor	1.248,44	1.248,44	0,86
0,85	1,06 Pior	0,84 Menor	1,00 Similar	1,05 Pior	0,84 Melhor	1.333,19	1.333,19	0,80
0,85	1,12 Pior	0,72 Menor	1,19 Pior	1,11 Pior	0,84 Melhor	890,60	890,60	0,98
0,85	1,12 Pior	0,77 Menor	1,27 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar	1.336,54	1.336,54	1,21
					Média	**1.213,77**	**1.213,77**	

VIA DIGITAL

906

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 1.760,08			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.577,90	Limite Superior	1.359,82
Limite Inferior (-30%)	849,64	Limite Inferior	1.067,71
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
		Desvio Padrão	242,41
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**1.213,77**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**1.213,77**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**188.030.046,35**

VIA DIGITAL

Determinação do Valor das Construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução com 10% de desconto, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas, de modo a atribuir liquidez ao ativo em caso de venda.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

606

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

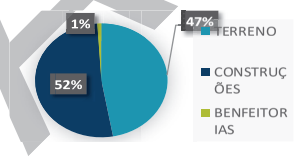
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Monange Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP	154.914,64	1.213,53	187.994.297,18

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	FATOR R8N	R8N BASE/ JANEIRO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Distribuidora	6.647,00	1,37	1.554,54	2.126,61	15,00	c	80,00	1,00	0,89	14.135.581,46	12.623.383,46
Distribuidora	6.302,66	1,37	1.554,54	2.126,61	15,00	c	80,00	1,00	0,89	13.403.304,32	11.969.443,96
Cozinha/Refeitório/Diretoria	865,25	0,97	1.554,54	1.511,01	15,00	c	70,00	1,00	0,88	1.307.403,89	1.148.399,03
Escritórios	2.430,00	0,97	1.554,54	1.511,01	15,00	c	70,00	1,00	0,88	3.671.761,30	3.225.206,19
Circulação Vertical	181,92	0,97	1.554,54	1.511,01	15,00	c	70,00	1,00	0,88	274.883,46	241.452,47
Serviços	286,50	1,37	1.554,54	2.126,61	15,00	c	80,00	1,00	0,89	609.273,97	544.094,98
Marquise	945,00	0,33	1.554,54	517,66	15,00	c	30,00	1,00	0,65	489.190,42	317.154,38
Mezanino	201,39	0,97	1.554,54	1.511,01	15,00	c	70,00	1,00	0,88	304.302,88	267.293,94
Portaria	33,28	0,78	1.554,54	1.212,54	15,00	c	70,00	1,00	0,88	40.353,37	35.445,64
Portaria - 1	189,70	0,78	1.554,54	1.212,54	15,00	c	70,00	1,00	0,88	230.019,07	202.044,43
Retem/Arquivo Morto/Lab	1.636,28	1,66	1.554,54	2.578,98	5,00	b	80,00	1,00	0,97	4.219.936,44	4.097.400,03
Prod Alimentos - Térreo /Sup/Cob	459,11	1,66	1.554,54	2.578,98	5,00	b	80,00	1,00	0,97	1.184.036,36	1.149.654,91
Ed Comercial	39.937,21	1,66	1.554,54	2.578,98	5,00	b	80,00	1,00	0,97	102.997.340,13	100.006.554,87
Galpão - Térreo	40.702,33	1,66	1.554,54	2.578,98	0,00	a	80,00	0,60	1,00	104.970.570,73	62.982.342,44
Galpão - Cobertura	1.183,18	1,66	1.554,54	2.578,98	0,00	a	80,00	0,60	1,00	3.051.399,76	1.830.839,85
Galpão - Docas Cobertas	1.676,58	1,66	1.554,54	2.578,98	0,00	a	80,00	0,60	1,00	4.323.869,41	2.594.321,64
Galpão - Rampa Veículos	811,06	1,66	1.554,54	2.578,98	0,00	a	80,00	0,60	1,00	2.091.709,03	1.255.025,42
Galpão - Mezanino ADM	1.217,62	1,66	1.554,54	2.578,98	0,00	a	80,00	0,60	1,00	3.140.219,89	1.884.131,94
Portaria	210,00	0,78	1.554,54	1.212,54	0,00	a	70,00	0,60	1,00	254.633,65	152.780,19
Casa de Máquinas	21,40	0,52	1.554,54	805,25	0,00	a	60,00	0,60	1,00	17.232,39	10.339,43
Cabines Primárias	68,20	0,52	1.554,54	805,25	0,00	a	60,00	0,60	1,00	54.918,17	32.950,90
ETE	116,63	0,70	1.554,54	1.088,18	0,00	a	60,00	0,60	1,00	126.914,20	76.148,52
Guarita	15,96	0,78	1.554,54	1.212,54	0,00	a	70,00	0,60	1,00	19.352,16	11.611,29
Casa de Bombas	50,27	0,52	1.554,54	805,25	0,00	a	60,00	0,60	1,00	40.480,00	24.288,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	106.188,53									260.958.686,45	206.682.300,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Reservatório Leroy	unid	1,00	915.684,12	5,00	b	30,00	1,00	0,90	915.684,12	824.013,97
Pavimentação	m²	54.914,64	72,51	10,00	b	30,00	1,00	0,78	3.981.668,35	3.086.943,23
Reservatório Incêndio TEX	unid	1,00	23.157,28	15,00	b	30,00	1,00	0,62	23.157,28	14.426,98
VALOR DAS BENFEITORIAS									5.424.613,74	3.925.384,18



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	398.601.981,36
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,90**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	358.742.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**3.378,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**2.316,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R$ 358.742.000,00** (Trezentos e Cinquenta e Oito Milhões, Setecentos e Quarenta e Dois Mil Reais), considerando o **Método Evolutivo**.

VIA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

Condomínio Logístico / Comercial

Na avaliação do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em junho de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Barueri e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas Adotadas – Ciclo Operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi baseado no **Valor de Mercado para Locação** obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** apresentado anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Conforme solicitado pelo cliente serão apresentados dois fluxos de caixa, um considerando o módulo 5 e outro desconsiderando o mesmo módulo;
- Consideramos que os novos contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%, e para os contratos já existentes (Leroy Merlin, Tex Courier e Decathlon) terão probabilidade de renovação de 75%;
- Admitimos um crescimento anual real para a operação;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

VIA DIGITAL

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 29 de janeiro de 2021 uma taxa de CAPM Real de 7,56% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,43%	7,56%	8,70%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,75% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% a.a. para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

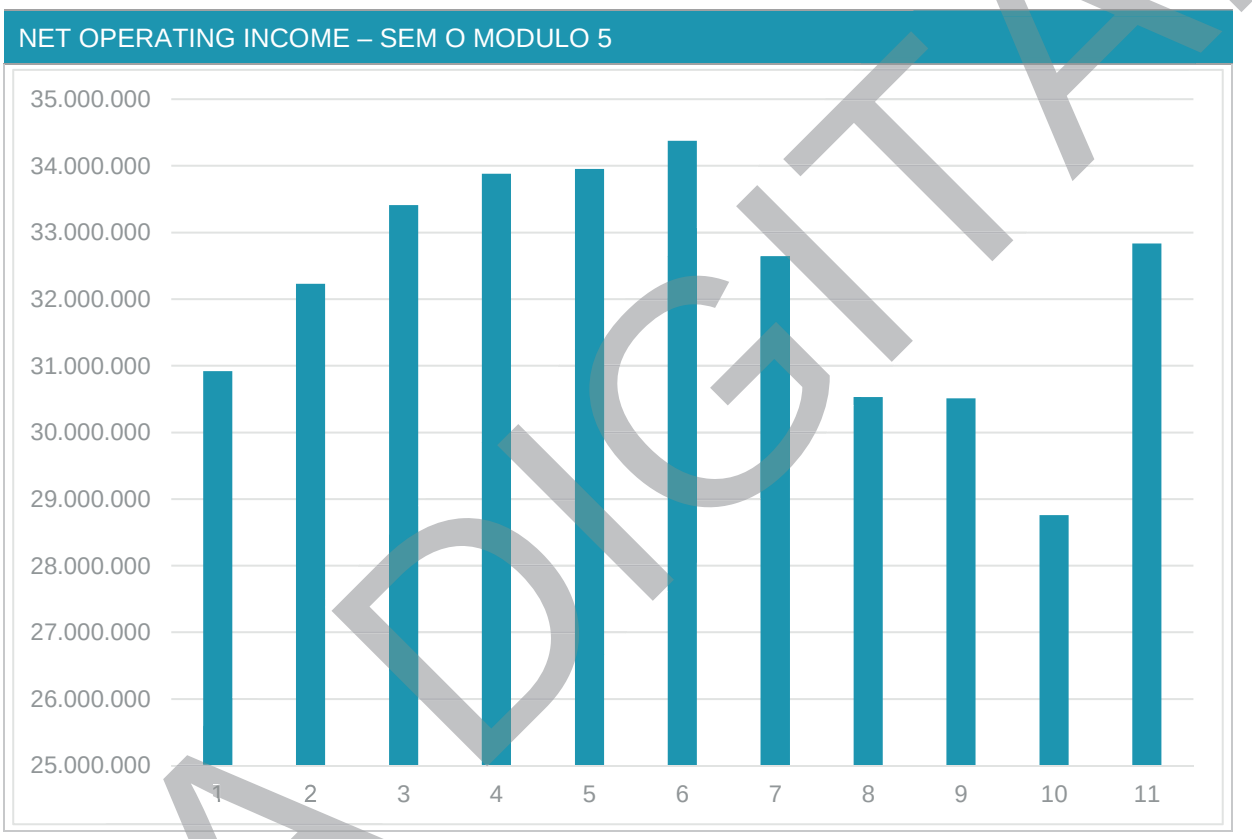
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- Foro (reembolsável);
- Pagamento;
- Translado Decathlon;
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa – Sem o Módulo 5

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R$ 30.921.247 e de R$ 32.836.523 para o 11º ano (ano da perpetuidade). Por ter diversos ocupantes, em diversos anos da análise incidem vencimentos de contratos vigentes e simulados, considerando 75% de chance de renovação para contratos.



VIA DIGITAL

Present Value Report

Monange (Amounts in BRL)
15/02/2021 17:06:26
Valuation Date: jun, 2021
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 7,75%
Year 1	mai-2022	26.863.770	25.795.834
Year 2	mai-2023	28.173.596	25.116.974
Year 3	mai-2024	29.352.326	24.275.002
Year 4	mai-2025	33.204.057	25.480.188
Year 5	mai-2026	33.953.116	24.194.529
Year 6	mai-2027	34.378.213	22.737.236
Year 7	mai-2028	32.229.375	19.806.548
Year 8	mai-2029	29.566.114	16.880.434
Year 9	mai-2030	30.510.580	16.130.692
Year 10	mai-2031	27.390.896	13.483.638
Totals		305.622.043	213.901.075
Property Resale @ 7,00% Cap		457.365.859	216.815.813
Total Unleveraged Present Value			430.716.889

Percentage Value Distribution	
Income	49,66%
Net Sale Price	50,34%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

OBS.: Vale ressaltar que o valor do imóvel nesse cenário, não está considerando o módulo 5 como galpão, porém consideramos como terreno, ou seja, o Valor de Mercado para Venda do imóvel é composto pelo valor da área com os galpões, determinado pelo Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa, e pelo valor de terreno do módulo 5, determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme explicado mais adiante no estudo.

VIA DIGITAL

Cash Flow Report

Monange (Amounts in BRL)
jun, 2021 through mai, 2032
15/02/2021 14:56:40

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2022	Forecast Year 2 mai-2023	Forecast Year 3 mai-2024	Forecast Year 4 mai-2025	Forecast Year 5 mai-2026	Forecast Year 6 mai-2027	Forecast Year 7 mai-2028	Forecast Year 8 mai-2029	Forecast Year 9 mai-2030	Forecast Year 10 mai-2031	Forecast Year 11 mai-2032	Forecast Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	32.111.806	33.437.945	34.635.241	35.121.642	35.121.642	35.121.642	34.257.968	32.558.143	31.256.769	31.627.297	33.001.531	368.251.627
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	-826.811	-1.241.932	0	-2.122.491	0	-4.191.233
Scheduled Base Rent	32.111.806	33.437.945	34.635.241	35.121.642	35.121.642	35.121.642	33.431.158	31.316.211	31.256.769	29.504.806	33.001.531	364.060.393
Total Rental Revenue	32.111.806	33.437.945	34.635.241	35.121.642	35.121.642	35.121.642	33.431.158	31.316.211	31.256.769	29.504.806	33.001.531	364.060.393
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.126.784	1.179.553	1.197.912	1.213.245	1.228.774	1.244.503	1.218.434	1.237.658	1.292.906	1.222.337	1.326.216	13.488.321
Total Other Tenant Revenue	1.126.784	1.179.553	1.197.912	1.213.245	1.228.774	1.244.503	1.218.434	1.237.658	1.292.906	1.222.337	1.326.216	13.488.321
Total Tenant Revenue	33.238.590	34.617.497	35.833.152	36.334.887	36.350.417	36.366.145	34.649.592	32.553.869	32.549.675	30.727.143	34.327.747	377.548.714
Potential Gross Revenue	33.238.590	34.617.497	35.833.152	36.334.887	36.350.417	36.366.145	34.649.592	32.553.869	32.549.675	30.727.143	34.327.747	377.548.714
Effective Gross Revenue	33.238.590	34.617.497	35.833.152	36.334.887	36.350.417	36.366.145	34.649.592	32.553.869	32.549.675	30.727.143	34.327.747	377.548.714
Operating Expenses												
FRA	160.559	167.190	173.176	175.608	175.608	175.608	171.290	162.791	156.284	158.136	165.008	1.841.258
Shuttle	495.000	499.653	505.699	512.172	432.273	0	0	0	0	0	0	2.444.797
IPTU	174.164	184.757	186.992	189.386	191.810	194.265	196.751	199.270	201.821	204.404	207.020	2.130.639
Foro	619.544	628.396	640.086	648.279	656.577	664.981	673.493	682.114	690.845	699.688	708.644	7.312.646
Condo	333.076	366.400	370.834	375.580	380.388	385.257	390.188	395.182	400.241	405.364	410.552	4.213.061
Other costs	535.000	540.029	546.563	553.559	560.645	567.821	575.089	582.450	589.906	497.880	0	5.548.944
Total Operating Expenses	2.317.343	2.386.424	2.423.350	2.454.584	2.397.300	1.987.932	2.006.811	2.021.807	2.039.096	1.965.472	1.491.224	23.491.344
Net Operating Income	30.921.247	32.231.073	33.409.802	33.880.303	33.953.116	34.378.213	32.642.780	30.532.062	30.510.580	28.761.671	32.836.523	354.057.370
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	413.405	965.947	0	1.370.775	0	2.750.128
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	413.405	965.947	0	1.370.775	0	2.750.128
Capital Expenditures												
Payments - Contract Agreement	4.057.477	4.057.477	4.057.477	676.246	0	0	0	0	0	0	0	12.848.676
Total Capital Expenditures	4.057.477	4.057.477	4.057.477	676.246	0	0	0	0	0	0	0	12.848.676
Total Leasing & Capital Costs	4.057.477	4.057.477	4.057.477	676.246	0	0	413.405	965.947	0	1.370.775	0	15.598.804
Cash Flow Before Debt Service	26.863.770	28.173.596	29.352.326	33.204.057	33.953.116	34.378.213	32.229.375	29.566.114	30.510.580	27.390.896	32.836.523	338.458.567
Cash Flow Available for Distribution	26.863.770	28.173.596	29.352.326	33.204.057	33.953.116	34.378.213	32.229.375	29.566.114	30.510.580	27.390.896	32.836.523	338.458.567

VIA DIGITAL

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO			
PREMISSAS GERAIS			
Data de Início do Fluxo:	jun-21		
Data Final do Fluxo:	mai-32		
Período do Fluxo:	10	anos	
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0,94% em 2023; 1,21% em 2024 e 1,28% nos demais anos		
PREMISSAS DE CONTRATO			
[illegible]	[illegible]		
Área Locável Total:	90.484,02	m²	100%
Bloco 1:	18.089,70	m²	20%
Bloco 2:	25.739,90	m²	28%
Bloco 3 – Mod. 1 ao 3:	35.970,38	m²	40%
Bloco 3 – Mod. 4:	10.684,04	m²	12%
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO			
Premissas de Mercado			
Probabilidade de Renovação para Contartos Vigentes:	75,00%		
Prazo do novo contrato:	5	anos	
Meses Vagos:	6	meses	
Comissão de Renovação de Locação:	1	mês de locação	
Aluguel da Renovação – Bloco 1:	R$ 21,26	/m² locável	
Aluguel da Renovação – Bloco 2:	R$ 34,47	/m² locável	
Aluguel da Renovação – Bloco 3:	R$ 26,31	/m² locável	
DESPESAS			
IPTU (Reembolsável):	R$ 14.144,00	/mês a partir de jan/2022	
	R$ 15.253,00	/mês de fev/2022 até mai/2032	
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	0,50%	% Receita Base de Locação Potencial	
Condomínio:	R$ 26.510,00	/mês a partir de 01/01/2022	
	R$ 30.249,00	/mês de fev/2022 até mai/2032	
Translado:	R$ 41.250,00	/mês até mar/2026	
Pagamento:	R$ 338.123,06	/mês até jul/2024	
Foro:	R$ 51.212,00	/mês	
Outros Custos:	R$ 44.583,33	/mês	
PREMISSAS FINANCEIRAS			
Taxa de Desconto:	7,75%	ao ano	
	0,62%	ao mês	
Taxa de Capitalização	7,00%	ao ano	
	0,57%	ao mês	
Ano de Capitalização	11º		
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%		
RESULTADOS			
VPL - Valor Presente Líquido:	445.529.889	R$	
VPL/ÁREA:	4.924	VPL/ Área locável	

Informação estratégica

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

TAXA DE DESCONTO (%)	CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,00%	**6,50%**	**7,00%**	**7,50%**	**8,00%**
6,75%	R$500.803.002,33	R$479.443.637,21	R$461.135.609,66	R$445.268.652,60	R$431.385.065,04
7,25%	R$483.433.595,44	R$463.049.372,15	R$445.577.180,46	R$430.434.614,47	R$417.184.869,11
7,75%	R$466.852.857,49	R$447.395.028,22	**R$430.716.888,58**	R$416.262.501,02	R$403.614.911,78
8,25%	R$451.020.045,28	R$432.442.508,65	R$416.518.905,56	R$402.718.449,67	R$390.643.050,65
8,75%	R$435.896.730,48	R$418.155.876,54	R$402.949.430,06	R$389.770.509,89	R$378.238.954,64

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 378.239.000,00 e R$ 500.803.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 430.717.000,00** (Cenário Neutro).

OBS.: Vale ressaltar que o valor do imóvel nesse cenário, não está considerando o módulo 5 como galpão, porém consideramos como terreno, ou seja, o Valor de Mercado para Venda do imóvel é composto pelo valor da área com os galpões, determinado pelo Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa, e pelo valor de terreno do módulo 5, determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme explicado mais adiante no estudo.

VIA DIGITAL

Área Remanescente do Módulo 5

O valor obtido pelo Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado será complementado com a área remanescente do Módulo 5 (área verde), uma vez que apesar de não possuir edificações ou benfeitorias, pode tornar-se aproveitável, desta forma agregando valor ao imóvel.

TERRENO EXCEDENTE



ÁREA DO TERRENO (m²)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
12.204,48	1.213,77	14.813.431,69

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – SEM O MÓDULO 5

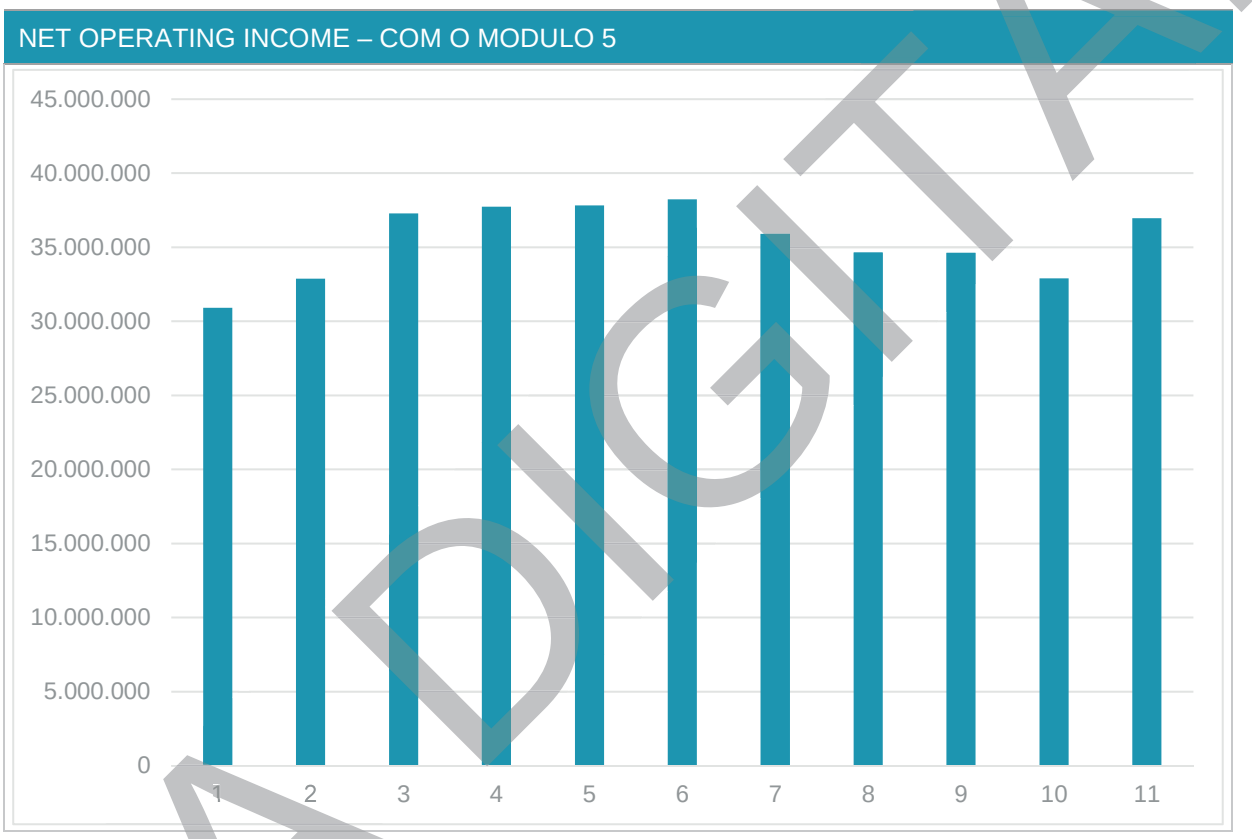
METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Fluxo de Caixa Descontado (sem o Módulo 5)	4.265,00	430.717.000,00
Terreno Excedente	1.214,00	14.813.000,00
Valor de Mercado para Venda	**4.924,00**	**445.530.000,00**

VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa – Com o Módulo 5

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R$ 30.921.247 e de R$ 36.957.745 para o 11º ano (ano da perpetuidade). Por ter diversos ocupantes, em diversos anos da análise incidem vencimentos de contratos vigentes e simulados, considerando 75% de chance de renovação para contratos vigentes e 50% para contratos novos.



VIA DIGITAL

Present Value Report

Monange (Amounts in BRL)
15/02/2021 17:16:49
Valuation Date: jun, 2021
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 7,75%
Year 1	mai-2022	26.863.770	25.795.834
Year 2	mai-2023	8.813.730	7.562.021
Year 3	mai-2024	33.222.297	27.476.948
Year 4	mai-2025	37.074.028	28.451.831
Year 5	mai-2026	37.823.088	26.952.435
Year 6	mai-2027	38.248.184	25.296.777
Year 7	mai-2028	35.148.576	21.607.098
Year 8	mai-2029	33.691.960	19.230.731
Year 9	mai-2030	34.631.801	18.309.547
Year 10	mai-2031	31.522.471	15.510.728
Totals		317.039.906	216.193.951
Property Resale @ 7,00% Cap		514.768.586	244.027.768
Total Unleveraged Present Value			460.221.719

Percentage Value Distribution

Income	46,98%
Net Sale Price	53,02%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

VIA DIGITAL

Cash Flow Report

Monange (Amounts in BRL)
jun. 2021 through mai. 2032
15/02/2021 17:11:35

For the Years Ending	Forecast Year 1 mai-2022	Forecast Year 2 mai-2023	Forecast Year 3 mai-2024	Forecast Year 4 mai-2025	Forecast Year 5 mai-2026	Forecast Year 6 mai-2027	Forecast Year 7 mai-2028	Forecast Year 8 mai-2029	Forecast Year 9 mai-2030	Forecast Year 10 mai-2031	Forecast Year 11 mai-2032	Forecast Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	32.111.806	35.058.536	38.524.659	39.011.061	39.011.061	39.011.061	38.252.600	36.700.074	35.398.700	35.769.228	37.143.462	405.992.248
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	-1.517.133	-1.241.932	0	-2.122.491	0	-4.881.555
Free Rent	0	-972.355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-972.355
Scheduled Base Rent	32.111.806	34.086.181	38.524.659	39.011.061	39.011.061	39.011.061	36.735.468	35.458.142	35.398.700	33.646.737	37.143.462	400.138.338
Total Rental Revenue	32.111.806	34.086.181	38.524.659	39.011.061	39.011.061	39.011.061	36.735.468	35.458.142	35.398.700	33.646.737	37.143.462	400.138.338
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.126.784	1.179.553	1.197.912	1.213.245	1.228.774	1.244.503	1.198.459	1.242.282	1.292.906	1.232.691	1.326.216	13.483.324
Total Other Tenant Revenue	1.126.784	1.179.553	1.197.912	1.213.245	1.228.774	1.244.503	1.198.459	1.242.282	1.292.906	1.232.691	1.326.216	13.483.324
Total Tenant Revenue	33.238.590	35.265.734	39.722.571	40.224.306	40.239.835	40.255.564	37.933.927	36.700.424	36.691.606	34.879.428	38.469.678	413.621.662
Potential Gross Revenue	33.238.590	35.265.734	39.722.571	40.224.306	40.239.835	40.255.564	37.933.927	36.700.424	36.691.606	34.879.428	38.469.678	413.621.662
Effective Gross Revenue	33.238.590	35.265.734	39.722.571	40.224.306	40.239.835	40.255.564	37.933.927	36.700.424	36.691.606	34.879.428	38.469.678	413.621.662
Operating Expenses												
FRA	160.559	175.293	192.623	195.055	195.055	195.055	191.263	183.500	176.994	178.846	185.717	2.029.961
Shuttle	495.000	499.653	505.699	512.172	432.273	0	0	0	0	0	0	2.444.797
IPTU	174.164	184.757	186.992	189.386	191.810	194.265	196.751	199.270	201.821	204.404	207.020	2.130.639
Faro	619.544	628.396	640.086	648.279	656.577	664.981	673.493	682.114	690.845	699.688	708.644	7.312.646
Condo	333.076	366.400	370.834	375.580	380.388	385.257	390.188	395.182	400.241	405.364	410.552	4.213.061
Other costs	535.000	540.029	546.563	553.559	560.645	567.821	575.089	582.450	589.906	497.880	0	5.548.944
Total Operating Expenses	2.317.343	2.394.527	2.442.797	2.474.031	2.416.748	2.007.379	2.026.785	2.042.517	2.059.805	1.986.182	1.511.933	23.680.047
Net Operating Income	30.921.247	32.871.206	37.279.774	37.750.274	37.823.088	38.248.184	35.907.142	34.657.907	34.631.801	32.893.246	36.957.745	389.941.615
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	758.566	965.947	0	1.370.775	0	3.095.288
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	758.566	965.947	0	1.370.775	0	3.095.288
Capital Expenditures												
Payments - Contract Agreement	4.057.477	4.057.477	4.057.477	676.246	0	0	0	0	0	0	0	12.848.676
Capex - Module 5	0	20.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000.000
Total Capital Expenditures	4.057.477	24.057.477	4.057.477	676.246	0	0	0	0	0	0	0	32.848.676
Total Leasing & Capital Costs	4.057.477	24.057.477	4.057.477	676.246	0	0	758.566	965.947	0	1.370.775	0	35.943.965
Cash Flow Before Debt Service	26.863.770	8.813.730	33.222.297	37.074.028	37.823.088	38.248.184	35.148.576	33.691.960	34.631.801	31.522.471	36.957.745	353.997.650
Cash Flow Available for Distribution	26.863.770	8.813.730	33.222.297	37.074.028	37.823.088	38.248.184	35.148.576	33.691.960	34.631.801	31.522.471	36.957.745	353.997.650

VIA DIGITAL

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO			
PREMISSAS GERAIS			
Data de Início do Fluxo:	jun-21		
Data Final do Fluxo:	mai-32		
Período do Fluxo:	10	anos	
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0,94% em 2023; 1,21% em 2024 e 1,28% nos demais anos		
PREMISSAS DE CONTRATO			
Contrato:	Típico		
Informação estratégica			
Área Locável Total:	102.688,50	m²	100%
Bloco 1:	18.089,70	m²	18%
Bloco 2:	25.739,90	m²	25%
Bloco 3 – Mod. 1 ao 3:	35.970,38	m²	35%
Bloco 3 – Mod. 4:	10.684,04	m²	10%
Bloco 4 – Módulo 5:	12.204,48	m²	12%
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO			
Premissas de Mercado			
Probabilidade de Renovação para Contartos Vigentes:	75,00%		
Probabilidade de Renovação para Contartos Novos:	50,00%		
Prazo do novo contrato:	5	anos	
Meses Vagos:	6	meses	
Carência:	3	meses (apenas em contratos novos)	
Comissão de Renovação de Locação:	1	mês de locação	
Aluguel da Renovação – Bloco 1:	R$ 21,26	/m² locável	
Aluguel da Renovação – Bloco 2:	R$ 34,47	/m² locável	
Aluguel da Renovação – Bloco 3 Mod 1 ao 4:	R$ 26,31	/m² locável	
Aluguel da Renovação – Bloco 4 Módulo 5:	R$ 26,27	/m² locável	
DESPESAS			
IPTU (Reembolsável):	R$ 14.144,00	/mês a partir de jan/2022	
	R$ 15.253,00	/mês de fev/2022 até mai/2032	
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	0,50%	% Receita Base de Locação Potencial	
Condomínio:	R$ 26.510,00	/mês a partir de 01/01/2022	
	R$ 30.249,00	/mês de fev/2022 até mai/2032	
Translado:	R$ 41.250,00	/mês até mar/2026	
Pagamento:	R$ 338.123,06	/mês até jul/2024	
Foro:	R$ 51.212,00	/m²	
Outros Custos:	R$ 44.583,33	/mês até mar/2032	
CapEx - Módulo 5	R$ 2.857.142,86	/mês a partir de jan/2022 até dez/2022	
PREMISSAS FINANCEIRAS			
Taxa de Desconto:	7,75%	ao ano	
	0,62%	ao mês	
Taxa de Capitalização	7,00%	ao ano	
	0,57%	ao mês	
Ano de Capitalização	11º		
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%		
RESULTADOS			
VPL - Valor Presente Líquido:	460.221.719	R$	
VPL/ÁREA:	4.482	VPL/ Área locável	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

TAXA DE DESCONTO (%)	CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,00%	**6,50%**	**7,00%**	**7,50%**	**8,00%**
6,75%	R$538.812.869,62	R$514.772.749,26	R$494.166.931,51	R$476.308.556,79	R$460.682.478,58
7,25%	R$519.409.763,63	R$496.467.172,47	R$476.802.094,04	R$459.759.026,70	R$444.846.342,47
7,75%	R$500.893.013,75	R$478.993.085,79	**R$460.221.718,69**	R$443.953.201,14	R$429.718.247,99
8,25%	R$483.216.759,70	R$462.307.607,47	R$444.385.476,74	R$428.852.964,01	R$415.262.015,09
8,75%	R$466.337.748,14	R$446.370.288,35	R$429.255.322,58	R$414.422.352,79	R$401.443.503,95

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 401.444.000,00 e R$ 538.813.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 460.222.000,00** (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido no "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", por acreditarmos representar melhor a realidade, tendo em visto que se trata de um imóvel que produz renda. Para aferição, optamos por utilizar o valor encontrado no "Método Evolutivo".

A seguir, um demonstrativo com os valores obtidos em ambas metodologias:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: Monange Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Fluxo de Caixa Descontado (sem o Módulo 5) + Área Remanescente	**4.924,00**	**445.530.000,00**
Fluxo de Caixa Descontado (com o Módulo 5)	**4.482,00**	**460.222.000,00**
Método Evolutivo	3.378,00	358.742.000,00

VIA DIGITAL

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 26 de fevereiro 2021:

Monange - Avenida Piracema, nº 155, com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800 e Avenida Pirambóia, s/nº, Barueri/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (SEM O MÓDULO 5)

R$ 445.530.000,00

(Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões, Quinhentos e Trinta Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 4.924,00

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (COM O MÓDULO 5)

R$ 460.222.000,00

(Quatrocentos e Sessenta Milhões, Duzentos e Vinte e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 4.482,00

RM DM WG RAC

VIA DIGITAL

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos as seguintes classificações:

- Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”;
- Uma para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”, usado no “Método Evolutivo”;
- Duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, sendo uma para determinação do valor de venda de terreno e uma para locação de galpão; e
- Uma para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Venda de Terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**10**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		24,07%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**9**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		11,43%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O 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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Renata Marques
Renata Marques (11 de March de 2021 13:54 GMT-3)

Diego Melo
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (11 de March de 2021 13:24 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil
William da Silva Gil (11 de March de 2021 15:34 GMT-3)

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (11 de March de 2021 22:10 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

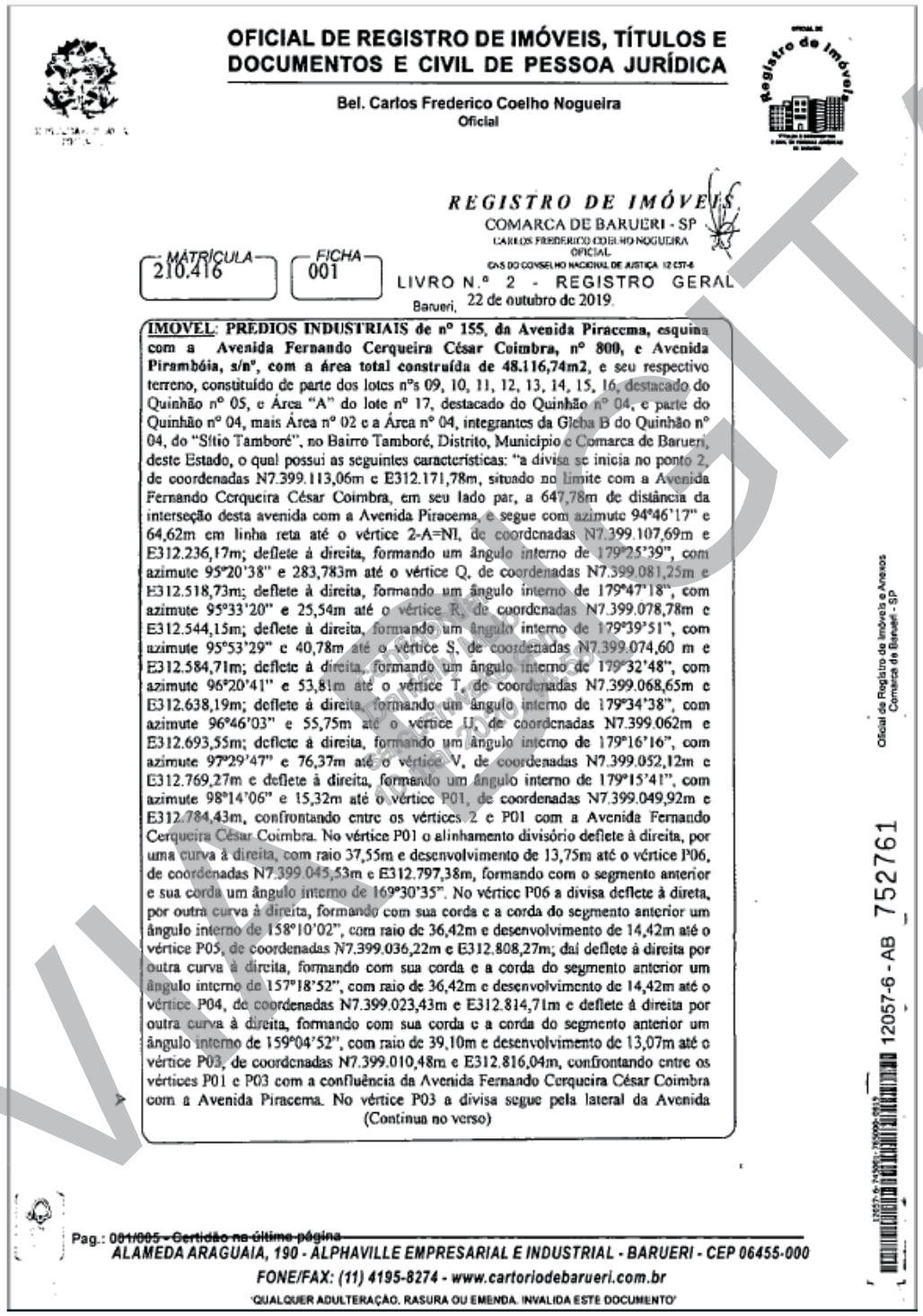
VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

MATRÍCULA

Devido a existência de várias matrículas e visando não alongar o Laudo de Avalição, exibiremos apenas a primeira e a última página do documento.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
GAS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12 CST-6

MATRÍCULA 210.416 | FICHA 001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 22 de outubro de 2019.

IMÓVEL: PREDIOS INDUSTRIAIS de nº 155, da Avenida Piracema, esquina com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, nº 800, e Avenida Pirambóia, s/nº, com a área total construída de 48.116,74m2, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, destacado do Quinhão nº 05, e Área "A" do lote nº 17, destacado do Quinhão nº 04, e parte do Quinhão nº 04, mais Área nº 02 e a Área nº 04, integrantes da Gleba B do Quinhão nº 04, do "Sítio Tamboré", no Bairro Tamboré, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, o qual possui as seguintes características: "a divisa se inicia no ponto 2, de coordenadas N7.399.113,06m e E312.171,78m, situado no limite com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra, em seu lado par, a 647,78m de distância da interseção desta avenida com a Avenida Piracema, e segue com azimute 94°46'17" e 64,62m em linha reta até o vértice 2-A=NI, de coordenadas N7.399.107,69m e E312.236,17m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°25'39", com azimute 95°20'38" e 283,783m até o vértice Q, de coordenadas N7.399.081,25m e E312.518,73m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°47'18", com azimute 95°33'20" e 25,54m até o vértice R, de coordenadas N7.399.078,78m e E312.544,15m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°39'51", com azimute 95°53'29" e 40,78m até o vértice S, de coordenadas N7.399.074,60 m e E312.584,71m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°32'48", com azimute 96°20'41" e 53,81m até o vértice T, de coordenadas N7.399.068,65m e E312.638,19m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°34'38", com azimute 96°46'03" e 55,75m até o vértice U, de coordenadas N7.399.062m e E312.693,55m; deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°16'16", com azimute 97°29'47" e 76,37m até o vértice V, de coordenadas N7.399.052,12m e E312.769,27m e deflete à direita, formando um ângulo interno de 179°15'41", com azimute 98°14'06" e 15,32m até o vértice P01, de coordenadas N7.399.049,92m e E312.784,43m, confrontando entre os vértices 2 e P01 com a Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra. No vértice P01 o alinhamento divisório deflete à direita, por uma curva à direita, com raio 37,55m e desenvolvimento de 13,75m até o vértice P06, de coordenadas N7.399.045,53m e E312.797,38m, formando com o segmento anterior e sua corda um ângulo interno de 169°30'35". No vértice P06 a divisa deflete à direta, por outra curva à direita, formando com sua corda e a corda do segmento anterior um ângulo interno de 158°10'02", com raio de 36,42m e desenvolvimento de 14,42m até o vértice P05, de coordenadas N7.399.036,22m e E312.808,27m; daí deflete à direita por outra curva à direita, formando com sua corda e a corda do segmento anterior um ângulo interno de 157°18'52", com raio de 36,42m e desenvolvimento de 14,42m até o vértice P04, de coordenadas N7.399.023,43m e E312.814,71m e deflete à direita por outra curva à direita, formando com sua corda e a corda do segmento anterior um ângulo interno de 159°04'52", com raio de 39,10m e desenvolvimento de 13,07m até o vértice P03, de coordenadas N7.399.010,48m e E312.816,04m, confrontando entre os vértices P01 e P03 com a confluência da Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra com a Avenida Piracema. No vértice P03 a divisa segue pela lateral da Avenida

(Continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

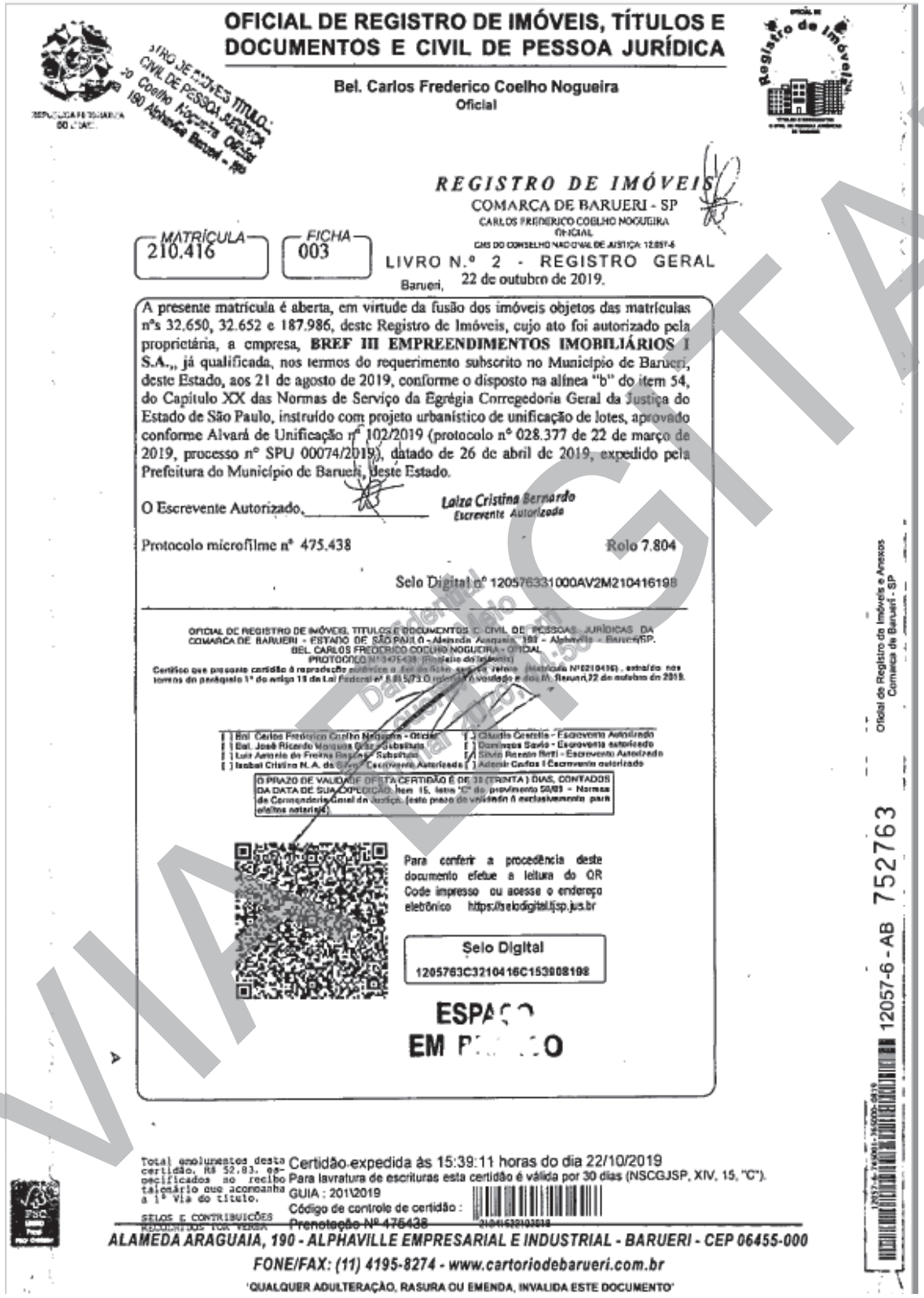
12057-6 - AB 752761

Pag.: 001/005 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

VERSÃO DIGITAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira Oficial
190 Alphaville Barueri - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA 210.416 | FICHA 003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 22 de outubro de 2019.

A presente matrícula é aberta, em virtude da fusão dos imóveis objetos das matrículas nºs 32.650, 32.652 e 187.986, deste Registro de Imóveis, cujo ato foi autorizado pela proprietária, a empresa, **BREF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A.**,, já qualificada, nos termos do requerimento subscrito no Município de Barueri, deste Estado, aos 21 de agosto de 2019, conforme o disposto na alínea "b" do item 54, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, instruído com projeto urbanístico de unificação de lotes, aprovado conforme Alvará de Unificação nº 102/2019 (protocolo nº 028.377 de 22 de março de 2019, processo nº SPU 00074/2019), datado de 26 de abril de 2019, expedido pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado.

O Escrevente Autorizado, _____ Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 475.438 Rolo 7.804

Selo Digital nº 120576331000AV2M210416198

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 475438 (Registro de Imóveis)
Certifico que presente certidão é reprodução autêntica a fol. da ficha sob o retro (Matrícula Nº 210416), extraído nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 8.935/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 22 de outubro de 2019.

[ ] Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
[ ] Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto
[ ] Luiz Antonio de Freitas Bastos - Substituto
[ ] Isabel Cristina N. A. da Silva - Escrevente Autorizada
[ ] Claudio Castello - Escrevente Autorizado
[ ] Domingos Savio - Escrevente autorizado
[ ] Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado
[ ] Adamir Carlos I Escrevente autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 15, letra "C" do provimento 50/89 - Normas de Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1205763C3210416C153908198

ESPAÇO EM BRANCO

Total emolumentos desta certidão, R$ 52,83, especificados no recibo talonário que acompanha a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

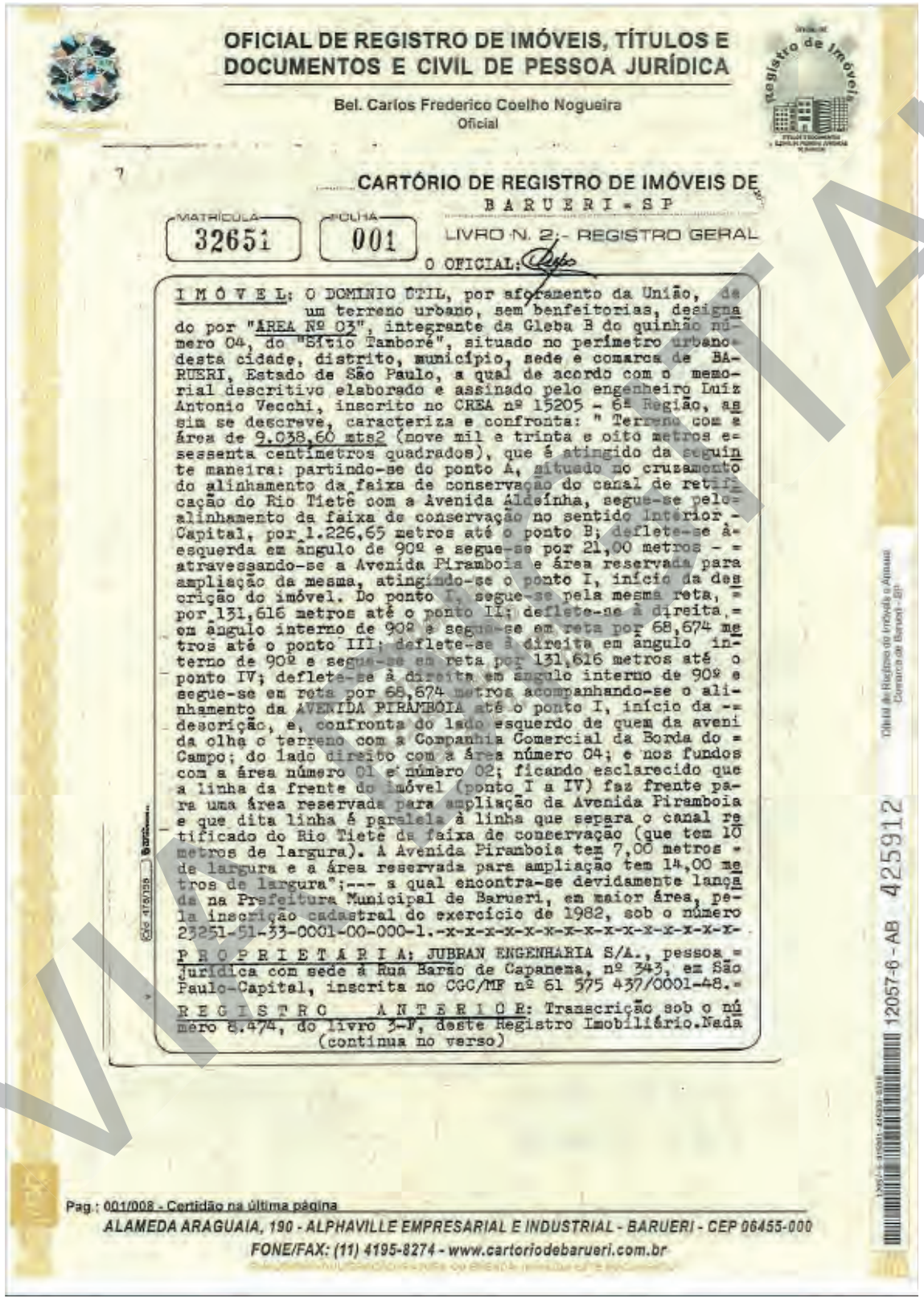
Certidão expedida às 15:39:11 horas do dia 22/10/2019
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA : 201\2019
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 475438

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

12057-6 - AB 752763

VIA DIGITAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
B A R U E R I - S P

MATRÍCULA 32651 | FOLHA 001

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL:

I M Ó V E L: O DOMINIO ÚTIL, por aforamento da União, de um terreno urbano, sem benfeitorias, designado por "ÁREA Nº 03", integrante da Gleba B do quinhão número 04, do "Sítio Tamboré", situado no perímetro urbano desta cidade, distrito, município, sede e comarca de BARUERI, Estado de São Paulo, a qual de acordo com o memorial descritivo elaborado e assinado pelo engenheiro Luiz Antonio Vecchi, inscrito no CREA nº 15205 - 6ª Região, assim se descreve, caracteriza e confronta: " Terreno com a área de 9.038,60 mts2 (nove mil e trinta e oito metros e sessenta centímetros quadrados), que é atingido da seguinte maneira: partindo-se do ponto A, situado no cruzamento do alinhamento da faixa de conservação do canal de retificação do Rio Tietê com a Avenida Aldeínha, segue-se pelo alinhamento da faixa de conservação no sentido Interior - Capital, por 1.226,65 metros até o ponto B; deflete-se à esquerda em ângulo de 90º e segue-se por 21,00 metros - atravessando-se a Avenida Piramboia e área reservada para ampliação da mesma, atingindo-se o ponto I, início da descrição do imóvel. Do ponto I, segue-se pela mesma reta, por 131,616 metros até o ponto II; deflete-se à direita em ângulo interno de 90º e segue-se em reta por 68,674 metros até o ponto III; deflete-se à direita em ângulo interno de 90º e segue-se em reta por 131,616 metros até o ponto IV; deflete-se à direita em ângulo interno de 90º e segue-se em reta por 68,674 metros acompanhando-se o alinhamento da AVENIDA PIRAMBOIA até o ponto I, início da descrição, e, confronta do lado esquerdo de quem da avenida olha o terreno com a Companhia Comercial da Borda do Campo; do lado direito com a área número 04; e nos fundos com a área número 01 e número 02; ficando esclarecido que a linha da frente do imóvel (ponto I a IV) faz frente para uma área reservada para ampliação da Avenida Piramboia e que dita linha é paralela à linha que separa o canal retificado do Rio Tietê da faixa de conservação (que tem 10 metros de largura). A Avenida Piramboia tem 7,00 metros de largura e a área reservada para ampliação tem 14,00 metros de largura";--- a qual encontra-se devidamente lançada na Prefeitura Municipal de Barueri, em maior área, pela inscrição cadastral do exercício de 1982, sob o número 23251-51-33-0001-00-000-1.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

P R O P R I E T Á R I A: JUBRAN ENGENHARIA S/A., pessoa jurídica com sede à Rua Barão de Capanema, nº 343, em São Paulo-Capital, inscrita no CGC/MF nº 61 575 437/0001-48.

R E G I S T R O A N T E R I O R: Transcrição sob o número 8.474, do livro 3-F, deste Registro Imobiliário. Nada

(continua no verso)

Cód. 475/155

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

12057-6 - AB 425912

Pag.: 001/008 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

VIRTUAL



MATRÍCULA 32.651 | FICHA 004 VERSO

R.12/32.651, em 04 de junho de 2.018.
Pela escritura lavrada aos 21 de maio de 2.018, no livro nº 2840, páginas nºs 245 a 255, e ata retificativa lavrada aos 21 de maio de 2.018, no livro 2840, página nº 261, ambas no 15º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, a proprietária **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, **VENDEU o domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$5.539.188,01, a **BREF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S.A**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 15º andar, sala 64, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 24.110.908/0001-16. A presente transmissão foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União – Superintendência do Patrimônio da União – São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT. nº. 003728208-59, datada de 16 de maio de 2.018.

O Escrevente Autorizado, Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 447.732 Rolo 7.462

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI – ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 – Alphaville – Barueri/SP
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 447732 (Registro de Imóveis)
Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel de [illegible] (Matrícula Nº 0032651), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 04 de junho de 2018.

[ ] Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
[ ] Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto
[ ] Luiz Antonio do Freitas Bascari - Substituto
[ ] Isabel Cristina N. A. da Silva - Escrevente Autorizada
[ ] Claudio Centella - Escrevente Autorizado
[ ] Domingos Savio - Escrevente autorizado
[ ] Silvio Renato Bell - Escrevente Autorizado
[ ] Ademir Carlos I Escrevente autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

ESPAÇO EM BRANCO

Total emolumentos desta certidão, R$ 51,19, especificados no recibo talonário que acompanha a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:56:12 horas do dia 05/06/2018
GUIA : 104\2018 escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 447732
03265105062018

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

VIA DIGITAL

IPTU



Prefeitura Municipal de Barueri
Demonstrativo dos Valores em Reais

INSCRIÇÃO CADASTRAL	FACE	NÚMERO DO CARNÊ	VALOR ANUAL	PARCELA	VALOR DA PARCELA
23212.14.64.0001.00.000.1	1	0033066	91.821,52	04	22.955,38

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	TESTADA	VALOR M² TERRENO	VALOR M² CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO
136.453,57	48.116,74	202,30	129,66	227,59	7.413.186,78	10.951.115,01

ALÍQUOTA TERRITORIAL	ALÍQUOTA PREDIAL	VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL	VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL	VALOR ANUAL IMPOSTO
0,00	0,50	18.364.301,79	0,00	91.821,52	91.821,52

FRAÇÃO IDEAL
0,000000

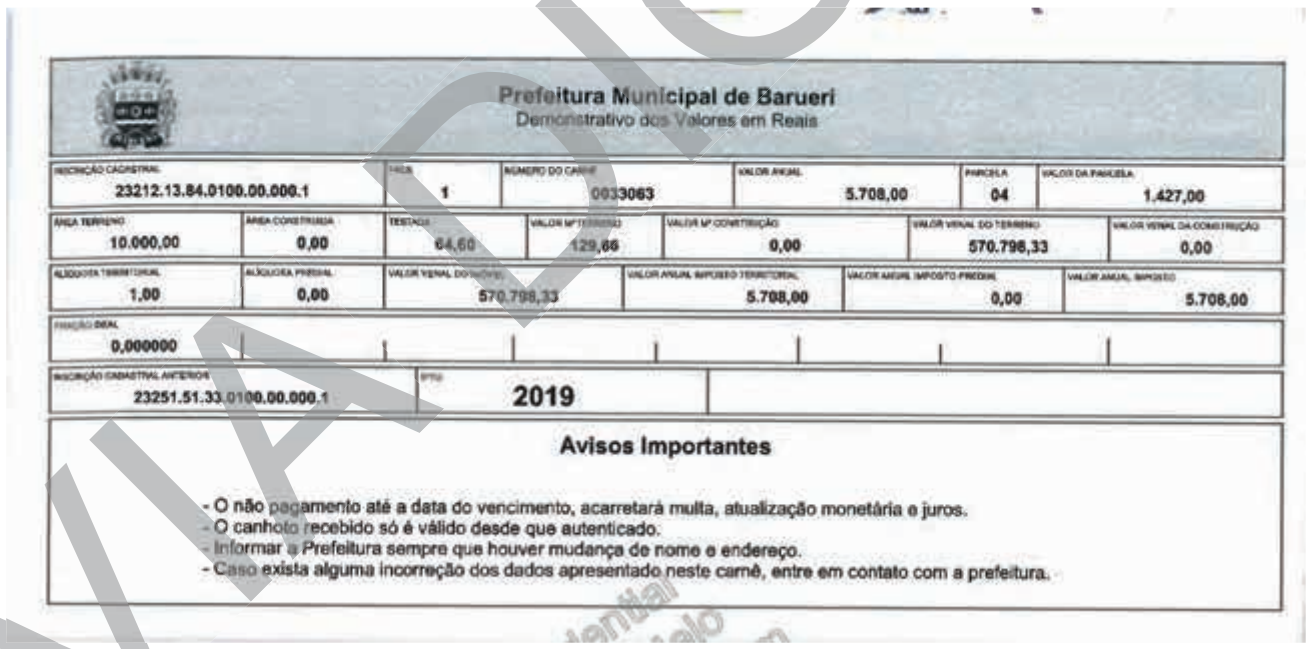
INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR	IPTU
23252.01.23.0001.00.000.2	2019

Avisos Importantes

- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.
- O canhoto recebido só é válido desde que autenticado.
- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.
- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentado neste carnê, entre em contato com a prefeitura.

VIA DIGITAL





Prefeitura Municipal de Barueri
Demonstrativo dos Valores em Reais

INSCRIÇÃO CADASTRAL		QUADRA	NÚMERO DO CARNÊ		VALOR ANUAL	PARCELA	VALOR DA PARCELA
23212.13.84.0100.00.000.1		1	0033063		5.708,00	04	1.427,00
ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	TESTADA	VALOR Mº TERRENO	VALOR Mº CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DO TERRENO		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO
10.000,00	0,00	64,60	129,66	0,00	570.798,33		0,00
ALÍQUOTA TERRITORIAL	ALÍQUOTA PREDIAL	VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL	VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL			VALOR ANUAL IMPOSTO
1,00	0,00	570.798,33	5.708,00	0,00			5.708,00
FRAÇÃO IDEAL							
0,000000							
INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR		EXERCÍCIO					
23251.51.33.0100.00.000.1		2019					

Avisos Importantes

- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.
- O canhoto recebido só é válido desde que autenticado.
- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.
- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentado neste carnê, entre em contato com a prefeitura.

VIA DIGITAL



Prefeitura Municipal de Barueri
Demonstrativo dos Valores em Reais

INSCRIÇÃO CADASTRAL	FACE	NÚMERO DO CARNÊ	VALOR ANUAL	PARCELA	VALOR DA PARCELA
23212.13.84.0300.00.000.2	2	0033065	5.592,16	04	1.398,04

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	TESTADA	VALOR M² TERRENO	VALOR M² CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO
9.038,60	0,00	68,60	129,66	0,00	559.215,76	0,00

ALÍQUOTA TERRITORIAL	ALÍQUOTA PREDIAL	VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL	VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL	VALOR ANUAL IMPOSTO
1,00	0,00	559.215,76	5.592,16	0,00	5.592,16

FRAÇÃO IDEAL
0,000000

INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR	IPTU
23251.51.33.0300.00.000.2	2019

Avisos Importantes

- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.
- O canhoto recebido só é válido desde que autenticado.
- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.
- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentado neste carnê, entre em contato com a prefeitura.

VIA DIGITAL



Prefeitura Municipal de Barueri
Demonstrativo dos Valores em Reais

INSCRIÇÃO CADASTRAL	PAG.	NÚMERO DO CARNÊ	VALOR ANUAL	PARCELA	VALOR DA PARCELA
23212.14.64.0001.00.000.1	1	0033066	91.821,52	04	22.955,38

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	TESTADA	VALOR Mº TERRENO	VALOR Mº CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO
136.453,57	48.116,74	202,30	129,66	227,59	7.413.186,78	10.951.115,01

ALÍQUOTA TERRITORIAL	ALÍQUOTA PREDIAL	VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL	VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL	VALOR ANUAL IMPOSTO
0,00	0,50	18.364.301,79	0,00	91.821,52	91.821,52

FRAÇÃO IDEAL						
0,000000						

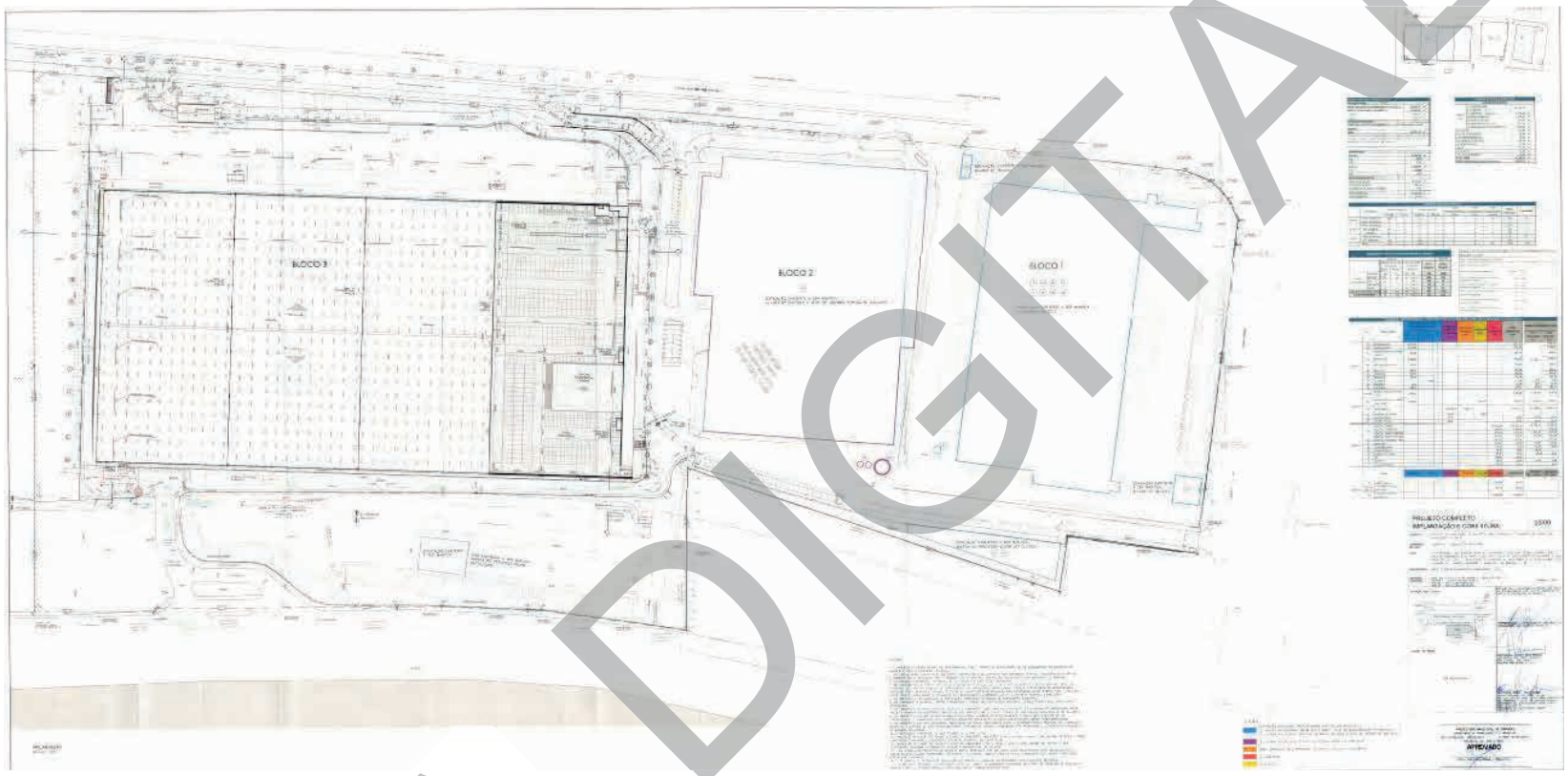
INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR	IPTU	
23252.01.23.0001.00.000.2	2019	

Avisos Importantes

- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.
- O canhoto recebido só é válido desde que autenticado.
- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.
- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentado neste carnê, entre em contato com a prefeitura.

VIA DIGITAL

PROJETO ARQUITETÔNICO



VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS DETALHADO - PARTE DOS LOTES 9 À 16 MAIS ÁREA A DO LOTE 17 MAIS ÁREA 2 E 4 DA GLEBA B

	Nº	EDIFICAÇÕES	APROVADOS/ANISTIADOS CONFORME LEGISLAÇÃO: (VER QUADRO LEGENDA)			APROVADA COM AUTO DE VISTORIA (m²)	APROVADA A CONSTRUIR (m²)	A DEMOLIR (m²)	A CONSTRUIR (m²)	TOTAL CONSTRUÍDO (m²)	ÁREAS CONSIDERADAS PARA	
			OBRA BASE (m²)	OBRA CUMPRE MEDIDA (m²)	COD						TAXA OCUPAÇÃO (m²)	COEF. APROVEIT. (m²)
BLOCO 1	19	DISTRIBUIDORA	6.647,00		2					6.647,00		6.647,00
	19A	DISTRIBUIDORA	6.302,66		2					6.302,66		6.302,66
	52	COZINHA/REFEITÓRIO/DIRETORIA	865,25		2					865,25		865,25
	53	ESCRITÓRIOS	2.430,00		2					2.430,00	15.130,77	2.430,00
	54	CIRCULAÇÃO VERTICAL	181,92		2					181,92		181,92
	55	SERVIÇOS	286,50		2					286,50		286,50
	56	MARQUISE	945,00		2					945,00		945,00
	59	MEZANINO	201,39		2					201,39		201,39
	57	CX D'ÁGUA		7,00	2					7,00	7,00	7,00
	58	PORTARIA	33,28		2					33,28	33,28	33,28
	18	PORTARIA - 1	189,70		2					189,70	209,65	189,70
BLOCO 2	42/42A	RETÉM / ARQUIVO MORTO / LAB	1.636,28		1					1.636,28	1.011,84	1.636,28
	5D	PROD ALIMENTOS - TÉRREO / SUP / COB	2.650,86		1			2.191,75		459,11	2.015,34	459,11
	60	ED COMERCIAL			3	25.552,49	14.384,72			39.937,21	16.108,85	39.937,21
	61	ENTRADA DE ENERGIA			3	129,63		129,63		-	-	-
	62	CAIXAS D'ÁGUA			3	17,52				17,52	17,52	17,52
	63	CASTELO D'ÁGUA			3	40,26				40,26	40,26	40,26
BLOCO 3	64	GALPÃO - TÉRREO							40.702,33	40.702,33	40.702,33	40.702,33
		GALPÃO - COBERTURA							1.183,18	1.183,18	-	1.183,18
		GALPÃO - DOCAS COBERTAS							1.676,58	1.676,58	1.676,58	1.676,58
		GALPÃO - RAMPA VEÍCULOS							811,06	811,06	811,06	811,06
	65	GALPÃO - MEZANINO ADM							1.217,62	1.217,62	-	1.217,62
	67	PORTARIA							210,00	210,00	210,00	210,00
	68	CASA MÁQUINAS							21,40	21,40	21,40	21,40
	69	RESERVATÓRIOS							19,63	19,63	19,63	-
	70	CABINES PRIMÁRIAS							68,20	68,20	68,20	68,20
	71	ETE							116,63	116,63	-	-
	72	GUARITA							15,96	15,96	15,96	15,96
	75	CASA DE BOMBAS							50,27	50,27	-	50,27
		TOTAL	22.369,84	7,00		25.739,90	14.384,72	2.321,38	46.092,86	106.272,94	78.099,67	106.136,68
											TO = 50,41%	CA = 0,69
BLOCO 3	73	LIXEIRA (móvel)							24,84	24,84	-	-
	74/ 74A 74B/ 74C	TANQUES DE RETARDO (enterrados)							561,56	561,56	-	-
	66	PASSARELA METÁLICA (removível)							15.680,68	15.680,68	-	-

VIA DIGITAL

RENT ROLL

Informação estratégica

VIA DIGITAL

Informação estratégica

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL