

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII

CNPJ/ME nº 34.835.191/0001-23

Administrado por

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante de até

R\$ 90.000.000,00

(noventa milhões de reais)

Código ISIN: BRLUGGCTF007

Registro da Oferta na CVM: [•], concedido em [•] de [•] de 2019

Registro de Funcionamento do Fundo sob o Código CVM nº 0319058, concedido em 23 de setembro de 2019

Classificação na ANBIMA: FII de Renda

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Residencial



O **LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII ("Fundo")**, administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013 ("**Administrador**"), está realizando uma oferta pública de distribuição de até 900.000 (novecentas mil cotas) de cotas nominativas e escriturais ("**Quantidade Total de Cotas**" e "**Cotas**", respectivamente), perfazendo o montante total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (respectivamente, "**Instrução CVM nº 472/08**" e "**Oferta**").

A Oferta é coordenada pelo Administrador, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), pela **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907 CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de coordenador contratado ("**Plural**") e pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Candelaria, 65, sala 1.701 e 1.702, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de coordenador contratado ("**Genial**") e, em conjunto com a Plural, "**Coordenadores Contratados**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**".

O Preço de subscrição de Cotas, será de R\$100,00 (cem reais) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme definido a seguir. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de 627.000 (seiscentas e vinte e sete mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 62.700.000,00 (sessenta e dois milhões setecentos mil reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"). As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação pelo Administrador. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, a critério do Administrador, observado o Período de Colocação (conforme definido abaixo).

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer Investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas do Fundo. É admissível o recebimento de reservas a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição das Cotas, conforme procedimento definido neste Prospecto, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação, a qual, conforme o cronograma tentativo da Oferta que consta da Página 29 deste Prospecto está prevista para ocorrer no dia 03 de setembro de 2019, e será informada em caráter definitivo ao Investidor por meio do anúncio de início da Oferta.

O Fundo foi constituído com prazo determinado de duração, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário-FII", celebrado pelo Administrador em 12 de agosto de 2019 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, sob o nº 01588213 ("**Instrumento de Constituição**"). A alteração do nome do Fundo, a Emissão, a Oferta, o Valor Nominal Unitário, a distribuição pública das Cotas e as demais características da Oferta foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, em 20 de setembro de 2019, sob o nº 01590589 ("**Ato do Administrador**"). A versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e a alteração de características da Oferta foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 25 de outubro de 2019 ("**Novo Ato do Administrador**"). O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08, com as disposições contidas no Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB O Nº [•], EM [•] DE [•] DE 2019.

As Cotas serão registradas: (i) para distribuição, no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"); e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste prospecto ("**Prospecto**") e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

O Fundo tem por objeto investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários de natureza residencial, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo e nos Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento), sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, da sua política de investimento, da composição da carteira do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, dos riscos associados ao investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido, e, consequentemente, de perda do capital, parcial ou total, investido pelo investidor.

"A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO II A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA MRV, DE SUAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NO REGULAMENTO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA."

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO 5 "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 56 A 64 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS."

"O PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL PARA OS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO NAS SEDES DOS COORDENADORES E DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA. VEJA OUTROS AVISOS IMPORTANTES NA PÁGINA 24 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR."

"ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS."

"O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR."

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS."

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ESTE FUNDO TERÁ O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO PARA FUNDOS DE LONGO PRAZO. PARA INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E AOS SEUS COTISTAS, OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO."

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

"CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS: QUAISQUER EXPECTATIVAS DE RECEBIMENTO DE FLUXOS DE CAIXA ADVINDOS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ADQUIRIDOS, PREVISÕES E ESTIMATIVAS AQUI CONTIDAS SÃO PREVISÕES E SE BASEIAM EM CERTAS PREMISAS QUE O ADMINISTRADOR CONSIDERA RAZOÁVEIS. EXPECTATIVAS SÃO, POR NATUREZA, ESPECULATIVAS, E É POSSÍVEL QUE ALGUMAS OU TODAS AS PREMISAS EM QUE SE BASEIAM AS EXPECTATIVAS NÃO SE CONCRETIZEM OU DIFIRAM SUBSTANCIALMENTE DOS RESULTADOS EFETIVOS. NESSE SENTIDO, AS EXPECTATIVAS SÃO APENAS ESTIMATIVAS. RESULTADOS EFETIVOS PODEM DIFERIR DAS EXPECTATIVAS, E TAIS DIFERENÇAS PODEM ACARREJAR PREJUÍZO PARA O FUNDO E PARA SEUS COTISTAS."

"QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR E À CVM."

- 1 Volume da Oferta considerando o preço da Cota de R\$ 100,00 (cem reais). Conforme detalhado no presente Prospecto, o preço da cota será calculado na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.
- 2 O preço acima foi indicado apenas como referência para preenchimento da minuta preliminar do Prospecto considerando uma estimativa máxima do Preço de Subscrição, sendo que o preço da cota será calculado no fechamento do Dia Útil anterior à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



COORDENADORES CONTRATADOS

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

ASSESSOR LEGAL DA MRV



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 56 A 64.

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTO DEFINIDO NESTE PROSPECTO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR A SUA OFERTA FIRME DE AQUISIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AOS COORDENADORES CONTRATADOS, OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, MEDIANTE A CELEBRAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA (I) ENTRE OS DIAS 07.11.2019 A 09.12.2019.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR OU DA MRV, DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO II A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA PARA O INVESTIDOR.

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

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	7
1.1.	Termos Definidos -----	7
2.	RESUMO CONTENDO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	20
2.1.	Características da Oferta -----	20
3.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, COORDENADORES, CONSULTORES E AUDITORES	24
4.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA	25
4.1.	Características e Prazos -----	25
4.1.1.	Quantidade de Cotas -----	25
4.1.2.	Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas -----	25
4.1.3.	Montante Total da Oferta -----	28
4.1.4.	Condição para a Manutenção da Oferta -----	28
4.1.5.	Preço de Subscrição -----	28
4.1.6.	Custos e Cronograma de Distribuição das Cotas -----	29
4.1.7.	Cronograma da Oferta -----	29
4.1.8.	Público Alvo -----	30
4.1.9.	Inadequação do Investimento -----	31
4.1.10.	Negociação das Cotas -----	31
4.1.11.	Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta -----	31
4.2.	Contrato de Estruturação e Distribuição -----	32
4.2.1.	Regime de Distribuição -----	32
4.2.2.	Plano de Distribuição -----	32
4.2.3.	Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta -----	40
4.2.4.	Relação do Coordenador Líder com o Fundo -----	41
4.3.	Contrato de Garantia de Liquidez -----	41
4.4.	Destinação dos Recursos -----	41
4.4.1.	SPEs Alvo -----	41
4.4.1.1.	MRV Cipreste.....	41
4.4.1.1.1	Empreendimento Residencial Cipreste.....	42
4.4.1.2.	MRV Dom Pedro I.....	44
4.4.1.2.1	Empreendimento Luggo Cenarium	44

4.4.1.3.	Rental Lindoia	47
4.4.1.3.1	Empreendimento Luggo Lindoia.....	47
4.4.1.4.	Rental Positivo.....	49
4.4.1.4.1	Empreendimento Luggo Ecoville	49
4.4.2.	Procedimento de Aquisição da MRV Cipreste e da Rental Positivo	52
4.4.3.	Procedimento de Aquisição da MRV Dom Pedro I e da Rental Lindoia	53
4.4.4.	Aprovação do Conflito de Interesses na Aquisição das cotas das SPEs Alvo, na Contratação da MRV e locação dos Empreendimentos pela MRV através dos Contratos Tampão.....	54
4.5.	Estudo de Viabilidade	55
5.	FATORES DE RISCO	56
6.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	65
6.1.	Base Legal	65
6.2.	Classificação ANBIMA	65
6.3.	Objetivo do Fundo	65
6.4.	Forma de Constituição	65
6.5.	Prazo de Duração	65
6.6.	Política de Investimento	66
6.7.	Administração do Fundo	67
6.7.1.	Obrigações do Administrador	68
6.7.2.	Responsabilidade do Administrador.....	70
6.8.	Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	71
6.8.1.	Taxa de Administração	71
6.8.2.	Taxa de Performance.....	72
6.8.3.	Taxa de Ingresso.....	72
6.8.4.	Taxa de Saída.....	72
6.9.	Substituição do Administrador	72
6.10.	Assembleia Geral de Cotistas	72
6.11.	Política de Distribuição de Resultados.....	77
6.12.	Situações de Conflito de Interesses	78
6.13.	Divulgação de Informações	78
6.14.	Informações eventuais.....	79
6.15.	Representante dos Cotistas	80

6.16.	Liquidação Antecipada do Fundo-----	82
6.17.	Demonstrações Financeiras do Fundo-----	83
6.18.	Alteração do Tratamento Tributário -----	84
7.	PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	85
7.1.	Apresentação do Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador ---	85
7.2.	Apresentação da MRV	85
8.	TRIBUTAÇÃO	93
8.1.	Tributação do Fundo -----	93
8.1.1.	Imposto de Renda -----	93
8.1.2.	IOF/Títulos -----	94
8.2.	Tributação dos Investidores -----	94
8.2.1.	Imposto de Renda -----	94
8.2.2.	Investidores Residentes no Exterior -----	94
8.2.3.	IOF/Títulos -----	95
8.2.4.	IOF/Câmbio -----	95
9.	VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO E DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	96
9.1.	O Mercado de fundos imobiliários-----	96
10.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA	98
10.1.	Relacionamento entre as Partes-----	98
10.1.1.	Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador -----	98
10.1.2.	Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente -----	98
10.1.3.	Relacionamento do Administrador com a MRV-----	98
10.1.4.	Relacionamento do Administrador com a Plural -----	98
10.1.5.	Relacionamento do Administrador com a Genial -----	98
10.1.6.	Relacionamento da MRV com a Plural-----	99
10.1.7.	Relacionamento da MRV com a Genial -----	99
10.1.8.	Relacionamento da Plural com a Genial-----	99
10.1.9.	Relacionamento do Auditor Independente com a MRV-----	99
10.1.10.	Relacionamento do Auditor Independente com a Plural -----	99
10.1.11.	Relacionamento do Auditor Independente com a Genial-----	99
10.1.12.	Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes -----	99
11.	PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	100
11.1.	Informações aos Cotistas-----	100

11.2.	Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado -----	100
12.	INFORMAÇÕES RELEVANTES	101
12.1.	Esclarecimentos a respeito da Oferta-----	101
12.1.1.	Administrador e Coordenador Líder-----	101
12.1.2.	Coordenadores Contratados -----	101
12.1.3.	Comissão de Valores Mobiliários – CVM-----	102
12.1.4.	B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão -----	102
13.	ATENDIMENTO AOS COTISTAS	103
13.1.	Atendimento aos Cotistas -----	103
13.1.1.	Ouvidoria-----	103
ANEXOS -----	105	
ANEXO I	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO -----	107
ANEXO II	NOVO ATO DO ADMINISTRADOR, REGULAMENTO DO FUNDO E SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO -----	113
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE -----	163
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR -----	181
ANEXO V	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER -----	185
ANEXO VI	MODELO DO PEDIDO DE RESERVA, BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, TERMO DE ADESÃO E PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES -----	189
ANEXO VII	LAUDO DE AVALIAÇÃO DAS SPES ALVO E DOS EMPREENDIMENTOS -----	213

1. DEFINIÇÕES

1.1. Termos Definidos

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

"Administrador":	A INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013;
"AGC de Conflito de Interesses":	A Assembleia Geral de Cotistas que será realizada após o encerramento da Oferta para deliberar a respeito das seguintes matérias que representam conflito de interesses para o Fundo: (i) a aquisição das SPEs Alvo; (ii) a contratação da MRV, por meio de sua linha de negócios denominada Luggo, para atuar como Consultor Imobiliário, bem como para atuar como administrador de condomínio dos Ativos Imobiliários e para que a MRV possa ser contratada pelo Fundo, sempre que necessário, para prestar serviços de manutenção, conservação e reparo dos Ativos Imobiliários; (iii) contratação de Pessoas Vinculadas para prestação de serviços nos Empreendimentos; e (iv) a locação das unidades autônomas dos Empreendimentos pela MRV;
"Apresentações para Potenciais Investidores":	As apresentações para potenciais Investidores da Oferta (roadshow e one-on-ones) que serão realizadas após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta;
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento":	O Anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03;
"Anúncio de Início":	O Anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03;
"Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral de Cotistas do Fundo;
"Assembleia Geral Ordinária"	A assembleia geral ordinária de Cotistas do Fundo;
"Ativos Imobiliários":	Imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII);
"Ativos de Liquidez":	(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do Administrador; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos

	ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) as cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos;
“Ato do Administrador”:	O “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, em 20 de setembro de 2019, sob o nº 01590589 que aprovou o regulamento do Fundo, a alteração do nome do Fundo, a Emissão e a Oferta;
“Auditor Independente”:	A KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º ao 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos do Regulamento;
“Aviso ao Mercado”	O aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil;
“BB”:	O Banco do Brasil;
“B3”:	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
“Boletim de Subscrição”:	O Boletim de Subscrição das Cotas do Fundo;
“CNPJ/ME”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros;
“Carta Convite”	Os Coordenadores poderão encaminhar carta convite para os Participantes Especiais (“Carta Convite”), que poderão aderir ao referido convite e, neste caso, mediante a outorga de mandato à B3, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição;
“Capital Autorizado”	O capital autorizado do Fundo correspondente a R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”). Novas emissões de Cotas, até o limite do Capital Autorizado, poderão ser

	realizadas a exclusivo critério do Administrador, de comum acordo com a MRV, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Capital Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido pela regulamentação vigente;
"CEF":	A Caixa Econômica Federal;
"Consultor Imobiliário":	A MRV, conforme abaixo definida, através de sua linha de negócios denominada Luggo;
"Contrato de Compra e Venda de Cotas MRV Cipreste":	O contrato de compra e venda de cotas da MRV Cipreste que será celebrado entre o Fundo e a MRV, sujeito às seguintes condições suspensivas, cumulativamente: (i) à conclusão satisfatória da auditoria das SPE Alvo e dos Empreendimentos; (ii) à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação à aquisição das SPE Alvo; e (iii) à captação do Montante Mínimo da Oferta;
"Contrato de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I":	O contrato de compra e venda de cotas da MRV Dom Pedro I que será celebrado entre o Fundo e a MRV, sujeito às seguintes condições suspensivas, cumulativamente: (i) à conclusão satisfatória da auditoria da SPE Alvo e do Empreendimento; (ii) à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação à aquisição da SPE Alvo e captação do Montante Total da Oferta, no caso da MVR Dom Pedro I, bem como (v) à condição resolutiva, caso o habite-se do Empreendimento Luggo Cenarium não seja obtido até o término do Prazo de Vigência Tampão Positivo. Tal contrato de compra e venda de cotas contará com uma cláusula de indenização que obriga a MRV a pagar um determinado valor, a título de indenização, ao Fundo, desde a data em que for apurado o cumprimento da integralidade das condições suspensivas acima listadas até a obtenção do habite-se do Empreendimento Luggo Cenarium;
"Contrato de Compra e Venda de Cotas Rental Lindoia":	O contrato de compra e venda de cotas da Rental Lindoia que será celebrado entre o Fundo e a MRV, sujeito às seguintes condições suspensivas, cumulativamente: (i) à conclusão satisfatória da auditoria da SPE Alvo e do Empreendimento; (ii) à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação à aquisição das SPE Alvo; (iv) à captação do Montante Mínimo da Oferta no caso da Rental Lindoia; e (v) à condição resolutiva, caso o habite-se do Empreendimento Luggo Lindoia não seja obtido até o término do Prazo de Vigência Tampão Positivo. Tal contrato de compra e venda de cotas contará com uma cláusula de indenização que obriga a MRV a pagar um determinado valor, a título de indenização, ao Fundo, desde a data em que for apurado o cumprimento da integralidade das condições suspensivas acima listadas até a obtenção do habite-se do Empreendimento Luggo Lindoia;
"Contrato de Compra e Venda de Cotas Rental Positivo":	O contrato de compra e venda de cotas da Rental Lindoia que será celebrado entre o Fundo e a MRV, sujeito às seguintes condições suspensivas, cumulativamente: (i) à conclusão satisfatória da

	auditoria das SPE Alvo e dos Empreendimentos; (ii) à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação à aquisição das SPE Alvo; e (iii) à captação do Montante Mínimo da Oferta;
"Contratos de Compra e Venda de Cotas":	Em conjunto, o Contrato de Compra e Venda de Cotas MRV Cipreste, o Contrato de Compra e Venda de Cotas Rental Positivo, o Contrato de Compra e Venda de Cotas Rental Lindoia, o Contrato de Compra e Venda de Cotas MRV e o Contrato de Compra e Venda de Cotas Dom Pedro I;
"Contrato de Consultoria":	O "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a MRV e o Fundo;
"Contrato de Estruturação e Distribuição":	O "Contrato de Estruturação e Distribuição de Cotas da Primeira Emissão, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII"
"Contrato de Locação Tampão Luggo Lindoia":	O contrato de locação "tampão" a ser celebrado entre a MRV e o Fundo para locação das unidades autônomas vagas do Empreendimento Luggo Lindoia, de acordo com os termos previstos no item 4.4.2 do presente Prospecto;
"Contrato de Locação Tampão Luggo Cenarium":	O contrato de locação "tampão" a ser celebrado entre a MRV e o Fundo para locação das unidades autônomas vagas do Empreendimento Luggo Cenarium, de acordo com os termos previstos no item 4.4.3 do presente Prospecto;
"Contrato de Locação Tampão Luggo Ecoville":	O contrato de locação "tampão" a ser celebrado entre a MRV e o Fundo para locação das unidades autônomas vagas do Empreendimento Luggo Ecoville, de acordo com os termos previstos no item 4.4.3 do presente Prospecto;
"Contratos de Locação Tampão":	Em conjunto, o Contrato de Locação Tampão Rental Positivo, o Contrato de Locação Tampão MRV Dom Pedro I e o Contrato de Locação Tampão MRV Rental Lindoia;
"Coordenadores Contratados":	O Plural e a Genial, quando referidos em conjunto;
"Coordenador Líder":	O Administrador, acima qualificado;
"Coordenadores"	O Administrador, o Plural e a Genial, quando referidos em conjunto;
"Cotas de FII":	As cotas de FII emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
"Cotas de FIP":	As cotas de FIP emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
"Cotas":	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
"Cotistas":	Os titulares de Cotas do Fundo;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414/04;

"Critério de Colocação da Oferta Institucional"	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Institucional serão rateadas entre os Investidores Institucionais, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério dos Coordenadores; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais). Para os demais Pedidos de Reserva que não ultrapassem o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) de Investidores Institucionais, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, de comum acordo, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas;
"Custodiante" ou "Escriturador":	O Administrador, acima qualificado;

"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Liquidação":	A data da liquidação física e financeira das Cotas subscritas após o término do Período de Colocação, conforme indicado no Cronograma da Oferta constante desse Prospecto;
"DDA":	O DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento UTVM CETIP;
"Dia Útil":	Entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo ou que não haja expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Emissão":	A presente 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo;
"Empreendimento Residencial Cipreste":	O empreendimento imobiliário de propriedade da MRV Cipreste denominado "Residencial Cipreste" e localizado na Rua das Espatódias, nº 610, bairro Marajó (região Betânia), em Belo Horizonte/MG, descrito no item 6.6.1.1. do presente Prospecto;
"Empreendimento Luggo Cenarium":	O empreendimento imobiliário de propriedade da MRV Dom Pedro I denominado "Luggo Cenarium" e localizado na Rua Santa Maria Rossello, nº 180, bairro Mansões Santo Antônio, Campinas/SP, descrito no item 6.6.1.2. do presente Prospecto;
"Empreendimento Luggo Ecoville":	O empreendimento imobiliário de propriedade da Rental Positivo denominado "Luggo Ecoville" e localizado na Rua Casemiro Augusto Rodacki, nº 251, bairro Cidade Industrial (região Ecoville), Curitiba/PR, descrito no item 6.6.1.4. do presente Prospecto;
"Empreendimento Luggo Lindoia":	O empreendimento imobiliário de propriedade da Rental Lindoia denominado "Luggo Lindoia" e localizado na Rua Capitão João Zaleski, nº 842, bairro Lindóia, Curitiba/PR, descrito no item 6.6.1.3. do presente Prospecto;
"Empreendimentos":	Quando referidos em conjunto, o Empreendimento Residencial Cipreste, o Empreendimento Luggo Cenarium, o Empreendimento Luggo Ecoville e o Empreendimento Luggo Lindoia;
"Eventos de Liquidação":	São eventos de liquidação antecipada do Fundo, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, definidos no Regulamento;
"FII":	O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
"FIP":	O fundo de investimento em participações, constituído na forma da Instrução CVM nº 578/16;
"Fundo":	O LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Genial":	A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228,

	sala 907 CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Genial");
"Grupo MRV":	A MRV e as sociedades de propósito específico direta ou indiretamente controladas pela MRV;
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IMA-B 5":	Índice de Mercado ANBIMA, série B, que reflete a metodologia adotada pela ANBIMA determinado pelos indexadores a que são atrelados os títulos indexados ao IPCA;
"Instituições Participantes":	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais e/ou Participantes Subcontratados, quando referidos em conjunto;
"Instrução CVM nº 358/02":	Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 400/03":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 401/03":	Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 414/04":	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada
"Instrução CVM nº 472/08":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 505/11":	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 555/14":	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 578/16":	Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada;
"Instrumento de Constituição":	
"Investidores":	Investidores 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, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento;
"Investidores Institucionais":	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil;

"Investidores Não Institucionais":	Pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais;
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011;
"IPCA":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"LCI":	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei do Inquilinato":	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"LH":	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
"Luggo":	A nomenclatura da linha de negócios da MRV que prestará os serviços de Consultor Imobiliário ao Fundo;
"Montante Mínimo da Oferta":	O montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Oferta, equivalente a 627.000 (seiscentas e vinte e sete mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$62.700.000,00 (sessenta e dois milhões e setecentos mil reais);
"Montante Total da Oferta":	O montante total de até R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta;
"MRV":	A MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.343.492/0001-20, que será a Vendedora das SPEs e atuará como prestadora de serviços de manutenção, conservação e reparo dos Ativos Imobiliários do Fundo e, exclusivamente por meio de sua linha de negócios Luggo, atuará como Consultor Imobiliário administradora de condomínios dos Ativos Imobiliários, mediante aprovação na AGC de Conflito de Interesses; PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES ENVOLVENDO A MRV, O FUNDO E O ADMINISTRADOR, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E

	"RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DA SEÇÃO 5 DESTE PROSPECTO.
"MRV Cipreste":	A MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA. , com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, Conj. 02, Sala 02, Bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.189.001/0001-94;
"MRV Dom Pedro I":	A MRV MDI DOM PEDRO I INCORPORAÇÕES SPE LTDA. , com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Santa Maria Rossello, nº 180, Bairro Mansões Santo Antônio, CEP 13.087-503, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.595.001/0001-08;
"Novo Ato do Administrador":	O "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII", datado de 25 de outubro de 2019.
"Oferta" ou "Oferta Pública":	A presente oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08;
"Oferta Institucional":	Tem seu significado atribuído no item "Oferta Institucional", na página 37 deste Prospecto;
"Oferta Não Institucional":	Tem seu significado atribuído no item "Oferta Não Institucional", na página 35 deste Prospecto;
"Outros Títulos e Valores Mobiliários"	Quaisquer outros títulos e valores mobiliários, que não CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIP, Cotas de FIDC e Debêntures, permitidos ou que venham a ser permitidos de acordo com a Instrução CVM nº 472/08;
"Participantes Especiais" ou "Participantes Subcontratados":	São as outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que o Coordenador Líder e os Coordenadores contratados poderão contratar, na forma prevista no Contrato de Distribuição, para execução conjunta do serviço de distribuição das Cotas, a critério destes e na medida em que entenderem adequado, devendo tal contratação ser formalizada mediante: (i) a assinatura de Carta Convite e outorga de mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) a celebração de Termo de Adesão diretamente com os Coordenadores (" Participantes Especiais " e/ou " Participantes Subcontratados ");
"Patrimônio Líquido":	A soma algébrica dos ativos da carteira do Fundo, correspondente à soma dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que possam integrar a carteira do Fundo, deduzidas as exigibilidades do Fundo;
"Pedido de Reserva":	O pedido de reserva que deverá ser firmado, durante o Período de Reserva, pelos Investidores que estejam interessados em investir nas Cotas, por meio do qual realizarão sua reserva irrevogável e irretratável para a subscrição das Cotas, junto aos Coordenadores ou junto às demais Instituições Participantes. Por meio dos Pedidos de Reserva, os Investidores concederão mandato para os Coordenadores ou para as Instituições Participantes, para formalizar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em nome dos Investidores;

"Período de Colocação":	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que ocorrer primeiro. UMA VEZ QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, É POSSÍVEL QUE AS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO APENAS POSSAM SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO 6 (SEIS) MESES APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO.
"Período de Reserva":	O período de reservas em que os Investidores poderão formalizar sua reserva para a subscrição das Cotas, mediante a celebração dos Pedidos de Reserva, compreendido entre os dias 07.11.2019 a 09.12.2019;
"Pessoas Vinculadas":	Quaisquer pessoas que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores Contratados ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador da MRV, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, conforme definidas no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505/11. Não haverá percentual máximo de Cotas a ser destinado às Pessoas Vinculadas ou qualquer outra limitação à aquisição de Cotas por parte das Pessoas Vinculadas;
"Plano de Distribuição"	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a realização da Oferta pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.
"Plural":	O PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55;
"Política de Investimento":	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no artigo 6º do Regulamento;
"Preço de Subscrição":	O preço de subscrição de Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre

	o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM;
"Primeira Emissão":	É a primeira emissão de Cotas do Fundo;
"Procedimento de Alocação de Ordens":	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;
"Procuração de Conflito de Interesses":	Procurações específicas outorgadas pelos Cotistas aos Coordenadores Contratados ou às Instituições Participantes, de forma facultativa, com poderes para representá-los e votar em seu nome na AGC de Conflito de Interesses, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador aos Cotistas, <u>observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada.</u> Constará em referida procuração orientação de voto para as matérias objeto de deliberação da AGC de Conflito de Interesses, permitindo que: (1) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a MRV Cipreste, a Rental Positivo e a Rental Lindoia possam ser adquiridas pelo Fundo; (2) na hipótese de colocação do Montante Total da Oferta, a totalidade das SPEs Alvo possa ser adquirida pelo Fundo, sendo que o Investidor poderá concordar com a aquisição de cada uma das SPEs Alvo individualmente e não será obrigatória, em qualquer uma das hipóteses previstas nos itens (1) e (2) acima, a concordância do Cotista com a aquisição de uma quantidade específica de SPEs Alvo, observado que, caso o valor de captação da Oferta corresponda a um montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, a diferença de valor captada acima do Montante Mínimo da Oferta será devolvida aos Cotistas do Fundo; (3) a MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, seja contratada pelo Administrador para prestar os serviços de consultoria especializada e análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, locação e administração da locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, bem como para atuar como administrador de condomínio dos Ativos Imobiliários e para que a MRV possa ser contratada pelo Fundo, sempre que necessário, para prestar serviços de manutenção, conservação e reparo dos Ativos Imobiliários; (4) a contratação de Pessoas Vinculadas para prestação de serviços nos Empreendimentos; e (5) as unidades autônomas dos Empreendimentos possam ser locadas pela MRV após a aquisição das SPEs Alvo pelo Fundo, através da celebração dos Contratos de Locação Tampão. A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser outorgada pelos Investidores no mesmo ato da ordem de investimento, durante o Período de Reserva, ou no ato da assinatura do Boletim de Subscrição, e será válida única e exclusivamente mediante a efetiva subscrição e integralização de Cotas pelo Cotista e poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da

	realização da AGC de Conflito de Interesses, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede (Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG) ou para o seguinte endereço eletrônico: distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br
"Pro rata die":	Significa, em português, em proporção ao dia;
"Prospecto":	Este "Prospecto de Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário-FII";
"Quantidade Total de Cotas"	O total de Cotas da Oferta, correspondente a até 900.000 (novecentas mil) Cotas;
"Regulamento":	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Ato do Administrador e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo I;
"Remuneração do Consultor Imobiliário":	A remuneração devida pelo Fundo à MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, pela prestação de serviços de Consultor Imobiliário, estabelecida no Parágrafo Segundo do artigo 19º do Regulamento e no Contrato de Consultoria;
"Rental Lindoia":	A RENTAL LINDOIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA. , com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bispo Dom José, 2.205, sala 2C, Bairro Batel, CEP 80.440-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.083.611/0001-09;
"Rental Positivo":	A RENTAL POSITIVO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. , com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bispo Dom José, 2.205, sala 2A, Bairro Batel, CEP 80.440-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.596.336/0001-27;
"Representante dos Cotistas":	Um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;
"Reserva de Contingência"	A reserva de contingência que poderá ser formada a qualquer momento pelo Administrador para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, mediante comunicação prévia aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato, especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de

	telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) Constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência;
"SPEs Alvo":	Em conjunto: (i) a MRV Cipreste; (ii) a MRV Dom Pedro I; (iii) a Rental Positivo; e (iv) a Rental Lindoia;
"Taxa de Administração":	A remuneração estabelecida no artigo 20º do Regulamento;
"Termo de Adesão":	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas;
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição pelo qual o Coordenador Líder poderá convidar a participar do Instrumento Particular de Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do Luggo Fundo De Investimento Imobiliário – FII; e
"Vendedora":	A MRV, acima qualificada, na qualidade de vendedora das SPEs Alvo para o Fundo.

2. RESUMO CONTENDO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento.

Fundo	O LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII.
Administrador	O INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificado.
Coordenadores	A distribuição das cotas da Primeira Emissão será realizada pelo Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados, sendo admitida a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.
Participantes Especiais ou Participantes Subcontratados	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Oferta, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Participante um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Tipo de Fundo	Condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas pelo Investidor.
Prazo de Duração	O Fundo tem o prazo de duração indeterminado.
Objeto do Fundo	O Fundo tem por objeto investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários de natureza residencial, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo e nos Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento), sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de cota das SPEs Alvo detentoras dos Empreendimentos e, em caso de saldo remanescente, de outros Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Administrador, desde que observada a Política de Investimento.
Número da Emissão	1ª emissão de Cotas do Fundo.
Montante Total da Oferta	O Montante Total da Oferta é de até R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	É o montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Oferta, equivalente a 627.000 (seiscentas e vinte sete mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$62.700.000,00 (sessenta e dois milhões e setecentos mil reais).
Valor Mínimo e Máximo de Investimento	Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer Investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas do Fundo.

Preço de Subscrição	O preço de subscrição de Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) ¹ por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.
Quantidade Total de Cotas da Oferta	Serão emitidas até 900.000 (novecentas mil) Cotas, totalizando o Montante Total da Oferta de até R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais).
Regime de Colocação	As Cotas serão distribuídas pelos Coordenadores em regime de melhores esforços de colocação.
Período de Colocação	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação deste Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que ocorrer primeiro.
Público Alvo	O público alvo para a colocação das cotas do Fundo será composto por: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (" Investidores Institucionais "); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (" Investidores Não Institucionais "), principalmente investidores pessoa física que busquem renda e isenção de imposto de renda, oriunda do benefício fiscal inerente a este tipo de oferta, contudo também serão abordados e tratados como possibilidade os investidores institucionais que desenhem investimentos com alto grau de pulverização e risco locatício e alocações de longo prazo, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE AO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 56 A 64 DESTE PROSPECTO, E O REGULAMENTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.
Taxa de Administração	O Administrador receberá pela dos serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração, a remuneração de 0,76% (setenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal líquida para o Administrador de R\$20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA, dos dois o que for maior, observado que a remuneração mínima mensal devida ao Administrador não inclui os valores a serem descontados da Taxa de Administração para o pagamento da remuneração devida aos demais prestadores de serviços do Fundo. A remuneração será apurada

¹ O preço acima foi indicado apenas como referência para preenchimento da minuta preliminar do Prospecto considerando uma estimativa máxima do Preço de Subscrição, sendo que o preço da cota será calculado no fechamento do Dia Útil anterior à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

	diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços. Não será cobrada taxa de performance pelo Fundo.
Remuneração do Consultor Imobiliário	A MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, fará jus a uma remuneração pelos serviços de consultoria, equivalente a 0,6% (sessenta centésimos) por cento ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, nos termos previstos no Contrato de Consultoria, a qual será descontada da Taxa de Administração (conforme abaixo definido) e será paga pelo Fundo diretamente à MRV (" Taxa de Consultoria "). A Taxa de Consultoria será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente, no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços. Além da remuneração prevista acima, a MRV fará jus a (i) a uma remuneração variável, a partir do 12º (décimo segundo) mês (exclusive) contado da data de início da prestação de serviços do Consultor Imobiliário ao Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder 110% (cento e dez por cento) da variação do CDI, que não será descontada da Taxa de Administração (" Remuneração Variável – Consultor Imobiliário ") e será paga ao Consultor Imobiliário diretamente pelo Fundo; (ii) em razão dos esforços realizados pelo Consultor Imobiliário para a locação das unidades autônomas dos Empreendimentos, a MRV receberá uma comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor dos aluguéis das unidades autônomas locadas dos Ativos Imobiliários, paga mensalmente por meio de desconto do valor repassado pelo Consultor Imobiliários ao Fundo; e, ainda, (iii) fará jus ao recebimento de 50% (cinquenta por cento) das receitas que gerar para o Fundo em razão da implementação de melhorias dos Ativos Imobiliários, tais como aluguel de bicicleta, <i>carsharing</i> , locação de espaços dos Ativos Imobiliários, <i>marketplace</i> de produtos e serviços, disponibilização de internet, lavanderia compartilhada, <i>home repairs</i> , <i>petcare</i> , serviços de mudança, <i>locker</i> , disponibilização de televisão a cabo, container de supermercados ou armazenamento, lava-jato, serviços de limpeza doméstica, <i>vending machines</i> , serviços de vistoria expressa, entre outros, devendo esse valor ser descontado mensalmente do valor dos aluguéis pagos pelos inquilinos das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários, que será repassado pelo Consultor Imobiliário ao Fundo.
Anúncios relacionados à Oferta e ao Fundo	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.bancointer.com.br/inter-dtvm/), na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br/), na página da B3 na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br/), e nas páginas das Instituições Participantes da Oferta: (www.brasilplural.com e (https://www.genialinvestimentos.com.br/investimentos/oferta-publica/) de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cotas.
Inadequação da Oferta a Investidores	O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção 5 "Fatores de Risco" nas páginas 56 a 64 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Distribuição e Negociação das Cotas	As Cotas serão registradas: (i) para distribuição, no mercado primário, no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“ DDA ”); e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas sempre poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas	Os Investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formular o seu respectivo Pedido de Reserva no Período de Reserva, junto aos Coordenadores e/ou às Instituições Participantes. Quando da assinatura do Pedido de Reserva, os Investidores outorgarão mandato aos Coordenadores ou às Instituições Participantes, conforme o caso, para que estes formalizem, em seu nome, o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo. A subscrição das Cotas será realizada pelo seu valor unitário na Data de Liquidação, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, os quais especificarão as condições da subscrição das Cotas. Os Boletins de Subscrição serão assinados, em nome dos Investidores, pelos Coordenadores ou pelas Instituições Participantes, conforme o caso, nos termos do Pedido de Reserva. A integralização/liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Liquidação, conforme o caso e a critério de cada Investidor, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo Boletim de Subscrição. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento à vista ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Participante junto à qual firmou seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, até às 12:00 horas da Data de Liquidação da Oferta. Recomenda-se aos investidores que desejarem investir nas cotas que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes do Prospecto; (ii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso; (iii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a possibilidade de débito antecipado da reserva e/ou investimento por parte da Instituição Participante.
Custodiante	A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador	A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Auditor Independente	A KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º ao 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29.
Assessor Legal da Oferta	O Lobo de Rizzo Sociedade de Advogados.

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, COORDENADORES, CONSULTORES E AUDITORES

Administrador, Custodiante e Coordenador Líder	Consultor Imobiliário
Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Att.: Maria Clara Guimarães Gusmão Av. do Contorno, 7.777, 1º andar, Lourdes CEP 30110-051 Belo Horizonte – MG Telefone: (31) 3614-5332 E-mail: distribuicao@interdtvm.com.br Website: www.bancointer.com.br/inter-dtvm/	MRV Engenharia e Participações S.A. Att: Rodrigo Lutfy / Alan Tadeu da Silva Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610 Telefone: (31) 3615-7835 E-mail: rodrigo.lutfy@mrvm.com.br / alan.silva@mrvm.com.br / ri@mrvm.com.br Website: www.mrv.com.br
Coordenadores Contratados	
Plural S.A. Banco Múltiplo Att: Sr. Odilon Teixeira Rua Surubim, nº 373 – 1º andar São Paulo, SP CEP: 04571-050 Telefone: (11) 3206-8131 E-mail: odilon.teixeira@brasilplural.com Website: www.brasilplural.com	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. Att: Sr. Pedro Sene Rua Surubim, nº 373 – 1º andar São Paulo, SP CEP: 04571-050 Telefone: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br Website: www.genialinvestimentos.com.br
Assessor Legal da Oferta	Assessor Legal da MRV
Lobo de Rizzo Advogados At.: Milton Pinatti Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 12º andar São Paulo – SP Telefone: (11) 3701-7016 E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br Website: www.ldr.com.br	Loyola Advogados At: Mariana Loyola Rua Antonio de Albuquerque, 844, SLJ Savassi, Belo Horizonte/MG CEP 30.112-011 Telefone: (31) 3654-2804 E-mail: mariana@loyolaadv.com.br
Auditor Independente	
KMPG Auditores Independentes S.A. At: Anderson Menezes Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º ao 12º andares São Paulo – SP Telefone: (31) 2128-5700 Website: kpmg.com/BR	

4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente a distribuição das Cotas e terá as características abaixo descritas.

4.1. Características e Prazos

4.1.1. Quantidade de Cotas

A presente Oferta é composta por até 900.000 (novecentas mil) Cotas.

4.1.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas. As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento, sendo que, em todas as emissões, a aplicação inicial mínima será no valor correspondente a R\$100,00 (cem reais) ou 1 (uma) Cota, exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá: (a) assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("**Termo de Adesão**"); (b) se comprometer a integralizar as Cotas subscritas, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento; (c) indicar um representante responsável; (d) informar seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações que lhe sejam enviadas pelo Administrador nos termos do Regulamento. A liquidação da Primeira Emissão se dará na Data de Liquidação, conforme indicada no Suplemento e no presente Prospecto da Primeira Emissão, e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no respectivo Boletim de Subscrição.

Será admitida a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mediante o cancelamento automático do saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o Administrador deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, liquidando-se o Fundo.

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

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

As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”). As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”) e listadas para negociação no de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- (ii) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- (iii) na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e
- (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

O capital autorizado do Fundo corresponde a R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) (“**Capital Autorizado**”). Novas emissões de Cotas, até o limite do Capital Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, de comum acordo com a MRV, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Capital Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido pela regulamentação vigente.

A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como a data base que definirá quais Cotistas do Fundo terão direito ao exercício do direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será realizada segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

Observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não há limitação à subscrição, ou aquisição na oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que: (a) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos dos parágrafos abaixo; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos nos parágrafos abaixo e na legislação e normativos aplicáveis.

Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.1.3. Montante Total da Oferta

O Montante Total da Oferta é de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais).

4.1.4. Condição para a Manutenção da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, correspondente a 627.000 (seiscentas e vinte e sete mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$62.700.000,00 (sessenta e dois milhões e setecentos mil reais), para a manutenção da Oferta Pública ("**Montante Mínimo da Oferta**"), de forma que as Cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo Administrador do Fundo, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta, o Fundo será liquidado, nos termos do art. 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada.

Tendo em vista a possibilidade de subscrição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: (a) da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou (b) de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta. Na falta da indicação pelo Investidor no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição das opções a que se referem este item, presume-se o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no referido Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

4.1.5. Preço de Subscrição

O Preço de subscrição de Cotas, será de R\$100,00 (cem reais) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

4.1.6. Custos e Cronograma de Distribuição das Cotas

A tabela a seguir demonstra os custos estimados de forma consolidada da distribuição das Cotas:

Custos da Distribuição	Montante (R\$) ¹	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao valor total da Oferta
Taxa de registro na CVM	R\$300.000,00	0,33	0,33%
Taxa de registro na ANBIMA	R\$17.855,00	0,02	0,02%
Taxa de registro e de distribuição na B3	R\$88.123,07	0,10	0,10%
Custos de Assessoria	R\$75.000,00	0,08	0,08%
Comissão de Estruturação	R\$450.000,00	0,50	0,50%
Comissão de Distribuição	R\$2.700.000,00	3,00	3,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$336.441,62	0,37	0,37%
Outras Despesas³	R\$292.002,51	0,32	0,32%
Total	R\$4.259.422,20	4,73	4,73%

¹Os montantes foram estimados para o valor total da Oferta e podem variar em função do volume efetivamente captado.

²O Custo Unitário por Cota será somado ao Valor Unitário da Cota e será pago pelos subscritores das Cotas objeto desta Oferta, o qual será adicionado ao Preço de Subscrição da Cota, a ser pago na data da integralização das Cotas. Na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a adquirir as Cotas, do Custo Unitário por Cota, serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo as instituições participantes da Oferta terem de arcar com as despesas que tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Cotas serão arcadas pelo Fundo.

³Laudos de Avaliação, Estudo de Viabilidade, Cartório, *Roadshow*, diagramação dos documentos da Oferta etc.

4.1.7. Cronograma da Oferta

A Oferta terá o seguinte cronograma tentativo:

Evento	Data Estimada ¹
Protocolo e Registro do Fundo no RTD para obtenção de CNPJ	20.08.2019
Concessão de registro de funcionamento do Fundo junto à CVM	16.09.2019
Primeiro Protocolo na CVM	23.09.2019
Período de análise do Primeiro Protocolo pela CVM	24.09.2019 a 21.10.2019
Período para atendimento de exigências da CVM	22.10.2019 a 29.10.2019
Segundo Protocolo na CVM, após o recebimento de Vícios Sanáveis	29.10.2019
Publicação do Aviso ao Mercado	29.10.2019
Período de Apresentações de <i>Roadshow</i> e <i>One-on-ones</i> e análise dos investidores	30.10.2019 a 29.11.2019
Período de análise do Segundo Protocolo pela CVM	30.10.2019 a 12.11.2019
Período de Reservas	05.11.2019 a 29.11.2019
Período para atendimento de exigências da CVM	12.11.2019 a 14.11.2019
Terceiro Protocolo na CVM	14.11.2019

Período de análise do Terceiro Protocolo pela CVM	18.11.2019 a 02.12.2019
Obtenção de Registro da Oferta	03.12.2019
Publicação de Anúncio de Início	04.12.2019
Alocação de Ordens	05.12.2019
Data de Liquidação	09.12.2019
Anúncio de Encerramento	10.12.2019
Convocação da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses	11.12.2019

¹ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas, e estão sujeitas a alterações, atrasos e/ou adiamentos, sem aviso prévio, (i) a critério dos Coordenadores; e/ou (ii) considerando a efetiva data de concessão de registro da Oferta pela CVM.

Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, na seção 4 do presente Prospecto.

4.1.8. Público Alvo

Em função dos termos propostos para a Emissão, o público alvo para a colocação das cotas do Fundo será composto por: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (“**Investidores Não Institucionais**”), principalmente investidores pessoa física que busquem renda e isenção de imposto de renda, oriunda do benefício fiscal inerente a este tipo de oferta, contudo também serão abordados e tratados como possibilidade os investidores institucionais que desenhem investimentos com alto grau de pulverização e risco locatício e alocações de longo prazo, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento. A estratégia mercadológica contemplará a tais investidores a possibilidade de alocar valores mínimos de R\$100,00 (cem reais) e o recebimento líquido em conta corrente igual ou superior a 100% (cem por cento) da Taxa Selic no momento da Oferta.

Não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta de distribuição de Cotas do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que: (a) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no Item “Tributação dos investidores” da Seção “Tributação”, na Página 94 deste Prospecto.

4.1.9. Inadequação do Investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

4.1.10. Negociação das Cotas

Após o encerramento da Oferta as Cotas serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.

As Cotas foram admitidas à negociação na B3 em  de  de 2019.

4.1.11. Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes da Oferta, ou que a fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, representado por seu Administrador, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo.

A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

A modificação da Oferta deverá ser prontamente divulgada através dos mesmos meios utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Na hipótese prevista acima, 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, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) rescisão do Contrato de Estruturação e Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (v) em qualquer hipótese de devolução dos Boletins de Subscrição em função de expressa disposição legal, todos os Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos Investidores de quem tenham recebido o Boletim de Subscrição, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

4.2. Contrato de Estruturação e Distribuição

O Contrato de Estruturação e Distribuição, celebrado entre o Fundo e os Coordenadores, disciplina a estruturação da Oferta e a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta, bem como a relação existente entre o Administrador e o Fundo. Cópias do Contrato de Estruturação e Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede dos Coordenadores e do Administrador, cujo endereço encontra-se disciplinado na Seção 13 - "Atendimento aos Cotistas" deste Prospecto.

4.2.1. Regime de Distribuição

A colocação das Cotas será realizada pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.2.2. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder da Oferta, em conjunto com os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais e os Participantes Subcontratados (sendo o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, os Participantes Especiais e os Participantes Subcontratados doravante designados em conjunto simplesmente como "**Instituições Participantes**"), realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras

considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos:

- (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo;
- (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e
- (iii) não há qualquer limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica) ou limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer Investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Aviso ao Mercado**") e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos artigos 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM;
- (iv) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de pedido de reserva de subscrição de Cotas ("**Pedido de Reserva**") durante o período específico a ser divulgado no Prospecto ("**Período de Reserva**"), junto aos Coordenadores ou às Instituições Participantes que tiverem

aderido à Oferta por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, durante o respectivo Período de Reserva, concedendo mandato à referida Instituição Participante para formalizar, em seus nomes, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme abaixo definidos) e, de forma facultativa, poderão outorgar a Procuração de Conflito de Interesses ao procurador de sua escolha, que não poderá ser parte relacionada do Administrador. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo;

- (v) haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ("**Procedimento de Alocação de Ordens**"). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados;
- (vi) após as Apresentações para Potenciais Investidores e a obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizarão o Procedimento de Alocação de Ordens, que será realizado nos termos indicados no item (v) acima;
- (vii) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (viii) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Anúncio de Início**"); e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
- (ix) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, representados pelas Instituições Participantes; e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas e tiveram suas ordens alocadas, (1) deverão assinar: (i) o boletim de subscrição das suas cotas ("**Boletim de Subscrição**"); (ii) o termo de adesão ao regulamento e ciência de risco ("**Termo de Adesão**"), sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador e dos Coordenadores; e (2) poderão outorgar a Procuração de Conflito de Interesses, caso a mesma já não tenha sido outorgada durante o

Período de Reserva; (c) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (d) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e

- (x) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do anúncio de encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Anúncio de Encerramento**").

4.2.2.1. Oferta Não Institucional

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

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 500.000,00 (quinhentas mil) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Total da Oferta, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Total da Oferta, ou diminuir a quantidade de novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

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

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos abaixo;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;
- (v) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Cláusula 4.9.3 abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

4.2.2.2. CrITÉrio de Rateio da Oferta Não Institucional

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

Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

4.2.2.3. Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento as Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação de Ordens;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

4.2.2.4. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Institucional serão rateadas entre os Investidores Institucionais, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério dos Coordenadores; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais). Para os demais Pedidos

de Reserva que não ultrapassem o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) de Investidores Institucionais, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, de comum acordo, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

4.2.2.5. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

4.2.2.6. Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá decidir por reduzir o Montante Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Mínimo da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta ou superior ao Montante Total da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor da Oferta deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das

Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escrirador.

Adicionalmente, em qualquer das hipóteses acima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento.

Por fim, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escrirador.

4.2.2.7. Prazo de Colocação

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

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que as Instituições Participantes liquidarão as ordens recebidas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escrirador no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Valor Nominal Unitário, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escrirador ocorram novas falhas por Investidores da Oferta de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias

Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

4.2.3. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta 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, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.

Caso: (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o presente Contrato seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do

Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

4.2.4. Relação do Coordenador Líder com o Fundo

A relação entre o Coordenador Líder e o Fundo está indicada no item 10 desse Prospecto.

4.3. Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

4.4. Destinação dos Recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de cota das SPEs Alvo detentoras dos Empreendimentos e, em caso de saldo remanescente, de outros Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Administrador, desde que observada a Política de Investimento, bem como as regras adicionais de seleção e de alocação de Ativos previstas no Regulamento.

Observada a Política de Investimento do Fundo, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Custos e Cronograma de Distribuição da Oferta" no item 4.1.6 acima, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição das SPEs Alvo.

Após a liquidação da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472, tornar-se-ão eficazes, a depender de aprovação dos Cotistas na AGC de Conflito de Interesses, os contratos de compra e venda de Cotas para cada uma das SPEs Alvo, que serão firmados com condições suspensivas de aprovação na AGC de Conflito de Interesse e captação de determinados montantes da Oferta, conforme o caso, conforme detalhadamente descrito no item 4.4.2, página 52 deste Prospecto ("**Contratos de Compra e Venda de Cotas**").

Enquanto não forem subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, a totalidade dos recursos oriundos da integralização das Cotas será aplicada exclusivamente em Ativos de Liquidez.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não venha a ser obtido até o término do Período de Colocação, os valores que tiverem sido integralizados pelos Investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, devidamente acrescido da rentabilidade líquida obtida do Fundo, e decrescido dos eventuais tributos aplicáveis.

4.4.1. SPEs Alvo

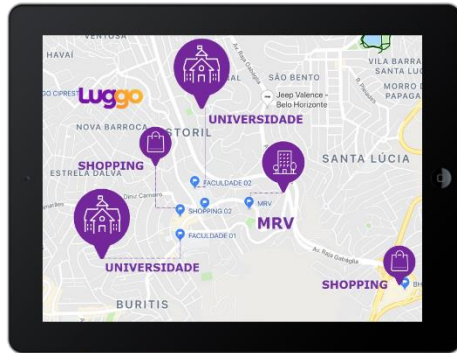
Fornecemos abaixo uma breve descrição das SPEs Alvo a serem adquiridas com os recursos da Emissão e seus respectivos Empreendimentos:

4.4.1.1. MRV Cipreste:

A MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, Conj. 02, Sala 02, Bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.189.001/0001-94 é uma sociedade de propósito específico diretamente controlada pela MRV.

4.4.1.1.1. Empreendimento Residencial Cipreste:

O Empreendimento Residencial Cipreste, denominado "Residencial Cipreste", está localizado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua das Espatódias, nº 610, bairro Marajó (região Betânia). A região tem como principal característica a diversidade comercial o fácil acesso a qualquer região da capital mineira, além das excelentes opções de lazer e variedade de comércio, a região conta com uma área verde de 456 mil metros quadrados, o Parque Ecológico Jacques Costeau, administrado pela prefeitura de Belo Horizonte.



[Mapa completo](#)



O Empreendimento Residencial Cipreste possui 116 unidades autônomas distribuídas em 6 blocos, cada um com 5 andares (exceto o bloco 2, este com 4 andares). Cada bloco possui 4 unidades por andar e eles não dispõem de elevador.

O Empreendimento teve suas obras finalizadas em dezembro de 2018, e lançamento de suas unidades em janeiro de 2019, e desde então, 73% de seus locatários deram nota 8 ou maior quanto à satisfação de morar no Empreendimento Residencial Cipreste da Luggo.

Os apartamentos do Empreendimento Residencial Cipreste possuem as seguintes características:

- 107 unidades com apartamentos de dois quartos, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 41,85 m³.
- 6 unidades possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente acrescida de área privativa de 8,66 m³, totalizando 50,51 m³.
- 3 unidades possuem uma área privativa de menor metragem, 6,47 m³, totalizando 48,32 m³.



100% LOCADO



Data entrega da obra: Dez/2018



Data lançamento: Jan/2019



Planta tipo 2 quartos – 41,85m²



Valor médio de locação R\$1021,00



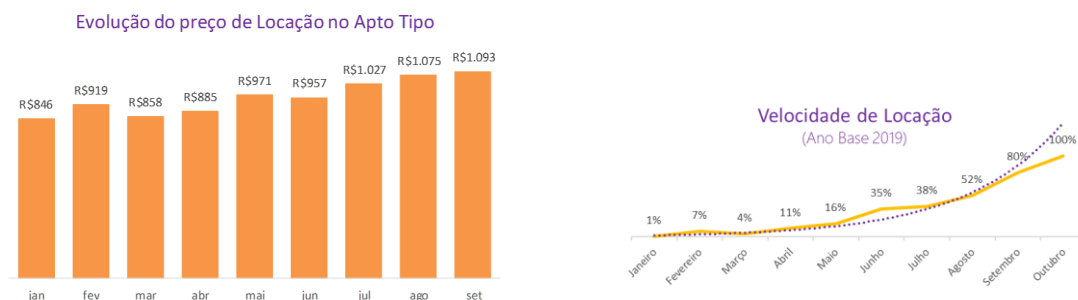
73% deram nota 8 ou maior quanto à satisfação de morar na Luggo

Todas as unidades possuem armários planejados nos quartos, cozinha e banheiro - que também possui box, luminárias e metais - além de uma vaga de garagem. O valor do aluguel das vagas está somado ao valor do aluguel pago pelo locatário.

Cada unidade possui seu hidrômetro individual, fazendo com que a medição de água seja em função do consumo, logo, um gasto variável para o morador. O consumo de gás é dividido igualmente para todas as unidades e está dentro da taxa condominial, atualmente no valor de R\$200,00 (duzentos reais).

O momento que a Luggo está vivendo é propício para se aprofundar no conhecimento do mercado, no entendimento de novos serviços, melhores tipologias e estrutura ideal. Em função disso, a Luggo tem testado alguns modelos de apartamentos: mobiliados completos e mobiliados apenas com eletrodomésticos. Com isso, a Luggo teve uma variação de **29,2% do valor de locação da tipologia base** de dois quartos. Começando em R\$ 846 em unidades sem mobília e chegando a R\$1.093,00. Quando analisado um caso de uma unidade que passou a ser comercializada com mobília completa, o valor chegou a R\$1.700,00.

Hoje, com 100% do empreendimento locado, e com ganho expressivo no valor de locação em função dos serviços agregados ao apartamento, a Luggo segue buscando novas oportunidades de terrenos em Belo Horizonte. Nestes 9 meses de operação, o Empreendimento Residencial Cipreste não teve nenhum distrato. A Luggo acredita que sucesso se dê principalmente pela presença constante de 2 profissionais contratados: o gerente do Empreendimento Residencial Cipreste (figura representativa do síndico) e um assistente. Essa equipe é gerenciada pela Luggo com o objetivo de ter o melhor aproveitamento dos prestadores de serviços.



O Empreendimento Residencial Cipreste dispõe de serviços e estruturas nas áreas comuns disponíveis a todos os moradores.

Das estruturas físicas, temos:

- Salão de Festas;
- Espaço Gourmet;
- Academia;
- Lavanderia Compartilhada; e
- *Playground*.

Das estruturas mencionadas acima, a Academia e *Playground* são de uso livre e gratuito, enquanto o Salão de Festas e Espaço Gourmet funcionam no modelo de reserva do espaço (pagando taxa de utilização variável de acordo com o salário mínimo vigente). Já a Lavanderia compartilhada funciona no formato *pay per use*, onde o morador paga uma taxa 42,8% mais barata (do que costuma ser praticado no mercado) para o ciclo completo de lavagem e secagem das roupas.

Além disso, o Empreendimento Residencial Cipreste dispõe de serviços *on demand*, como:

- Bicicletas próprias a disposição dos moradores gratuitamente;
- *Car Sharing*; e
- Serviço de Diarista.

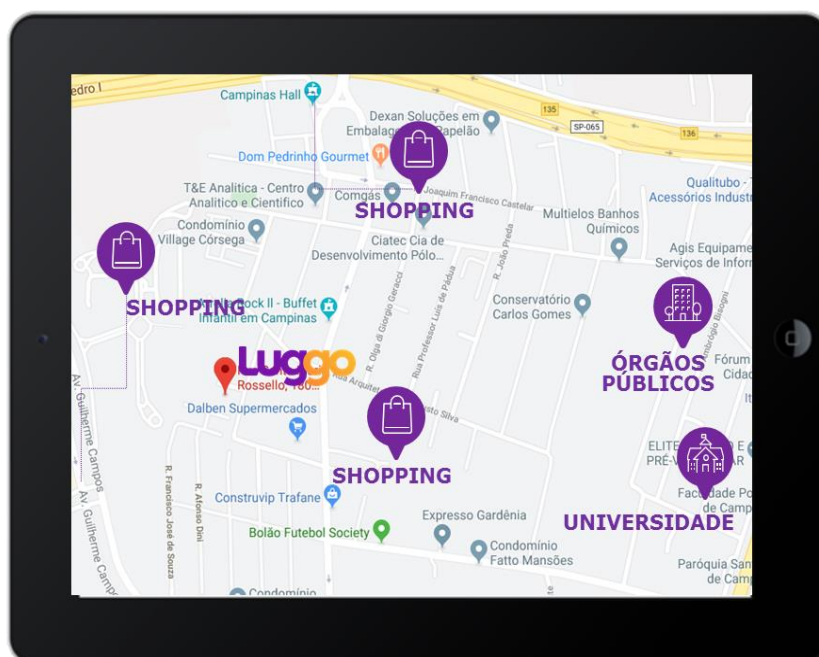
O Empreendimento Residencial Cipreste possui completa estrutura de segurança com portaria virtual, câmeras, rondas noturnas virtuais diárias, alto falantes, concertinas, cerca elétrica e sensores EVA nos muros, além de serviço de limpeza para todo o empreendimento com profissionais dedicados e zelador.

4.4.1.2. MRV Dom Pedro I:

A **MRV MDI DOM PEDRO I INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, com sede na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Santa Maria Rossello, nº 180, Bairro Mansões Santo Antônio, CEP 13.087-503, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.595.001/0001-08, é uma sociedade de propósito específico diretamente controlada pela MRV.

4.4.1.2.1. Empreendimento Luggo Cenarium:

O Empreendimento Luggo Cenarium, denominado "Luggo Cenarium", será localizado na cidade de Campinas, no estado de São Paulo, na Rua Santa Maria Rossello, nº 180, bairro Mansões Santo Antônio. Mansões Santo Antônio é um bairro nobre de classe média alta na Zona Leste de Campinas, tendo ao sul a Chácara Primavera, ao norte a Fazenda Santa Cândida e a leste o Jardim Santana. Trata-se de um bairro que vive um intenso processo de verticalização desde a década de 1990.



[Mapa completo](#)

O Empreendimento Luggo Cenarium possuirá 120 unidades autônomas distribuídas em torre única, tendo data prevista de entrega da obra para fevereiro de 2020 e data de lançamento em maio de 2020. Com 15 andares, sendo o primeiro andar no térreo, serão 15 unidades por andar e um elevador.

Os apartamentos do Empreendimento Luggo Cenarium possuirão as seguintes características:

- 2 unidades nível térreo com apartamentos de 1 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 36,73 m²;
- 2 unidades nível térreo com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana, área de serviço e área privativa (16,01 m³), totalizando a metragem quadrada de 42,74 m²;
- 2 unidades nível térreo com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana, área de serviço e área privativa (27,05 m³), totalizando a metragem quadrada de 43,75 m²;
- 2 unidades nível térreo com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 43 m²;
- 28 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 43,17 m²;
- 56 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 42,41 m²;
- 28 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 43,51 m²;

Todas as unidades possuirão armários planejados nos quartos, cozinha e banheiro - que também possuirão box, luminárias, chuveiro, aquecedor e metais - além de preparação para ar condicionado. Há 143 vagas de garagem que serão utilizadas *on demand* pelos moradores no formato locação mensal, com valor médio de tabela de R\$1.550,00, a depender da unidade com opção Kit Eletro.



Data entrega da obra: **Fev/2020**



Data prevista de habite-se : **Abril/2020**



Data lançamento: **Maio/2020**



Total de 120 unidades



Planta tipo **1 quartos** (36,73m²) e **2 quartos** (média de 47,49m²)



Valor médio de tabela **R\$1.550,00**



Opção de locação com o KIT ELETRO

Além do hidrômetro individual, cada unidade também possui medidor de gás que segue a sistemática do consumo de água, separando as contas em função do consumo individualizado.

Cada unidade disporá do serviço de internet de 25 MB. Cada condômino também poderá utilizar um serviço de faxineira.

Haverá serviços e estruturas nas áreas comuns disponíveis a todos os moradores. Além disso, também haverá 2 profissionais contratados: o gerente do empreendimento (figura representativa do síndico) e um assistente. Essa equipe será gerenciada pela Luggo com o objetivo de ter o melhor aproveitamento dos prestadores de serviço.

Das estruturas físicas teremos:

- Piscina;
- Salão de Festas;
- Espaço Gourmet;
- Academia;
- Lavanderia Compartilhada;
- *Playground*; e
- Espaço Pet.

Dessas, a Piscina, Academia e *Playground* serão de uso livre e gratuito, enquanto os demais funcionam no modelo de reserva do espaço (pagando taxa de utilização variável de acordo com o salário mínimo vigente). Já a Lavanderia compartilhada funcionará no formato *pay per use*, onde o morador paga uma taxa por ciclo de lavagem e secagem das roupas.

Além disso, o Empreendimento Luggo Cenarium disporá de serviços *on demand*, como:

- Serviço de limpeza nos apartamentos;
- Bicicletas próprias a disposição dos moradores gratuitamente;
- *Car Sharing*;
- *Locker* para recebimento de encomendas.

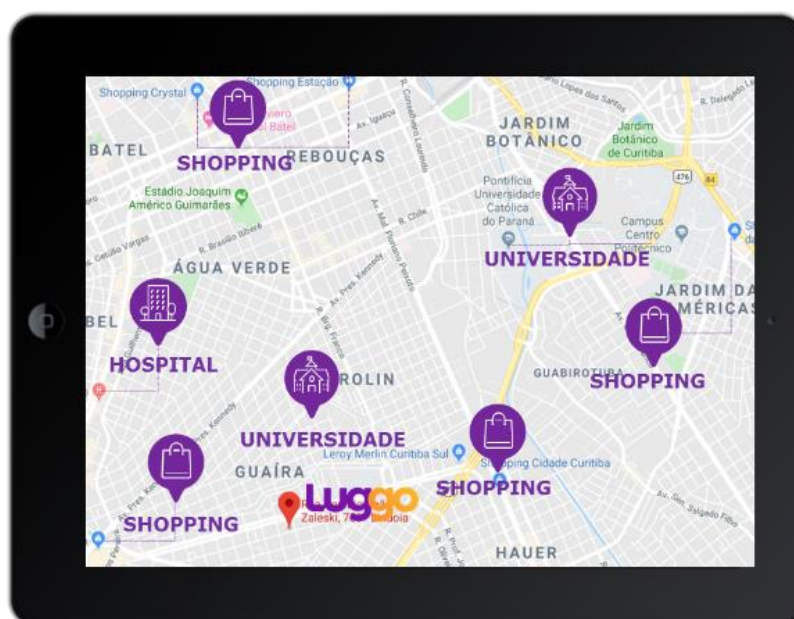
O condomínio possuirá completa estrutura de segurança com portaria virtual, câmeras, rondas noturnas virtuais diárias, alto falantes, concertinas, cerca elétrica e sensores EVA nos muros, além de serviço de limpeza para todo o empreendimento, com profissionais dedicados e zelador.

4.4.1.3. Rental Lindoia:

A RENTAL LINDOIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bispo Dom José, 2.205, sala 2C, Bairro Batel, CEP 80.440-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.083.611/0001-09, é uma sociedade com propósito específico diretamente controlada pela MRV.

4.4.1.3.1. Empreendimento Luggo Lindoia:

O Empreendimento Luggo Lindoia, denominado “Luggo Lindóia”, estará localizado na cidade de Curitiba, no estado do Paraná, na Rua Capitão João Zaleski, 842, bairro Lindóia. Esta região foi transformada em um dos maiores complexos esportivos de Curitiba. A comunidade dispõe de dezenas de quadras e pistas para a prática de esportes. Próxima a maior avenida de Curitiba, a Linha Verde, é uma região de fácil acesso a toda a capital, além de contar com várias opções de comércio e lazer próximos.



[Mapa completo](#)

O Empreendimento Luggo Lindoia possuirá 128 unidades distribuídas em 2 torres, ambas com 8 andares, sendo o primeiro andar no térreo, tendo data prevista para entrega da obra em dezembro de 2019, e lançamento do Empreendimento em março de 2020. Cada torre disporá de 1 elevador e 8 unidades por andar.

Os apartamentos do Empreendimento Luggo Lindoia possuirão as seguintes características:

- 56 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, varanda gourmet, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 47,41 m²;
- 8 unidades de primeiro andar possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente, retirando a varanda, totalizando a metragem quadrada de 47,41 m²;
- 56 unidades com apartamentos de 2 quartos, sendo 1 suíte, banheiro social, sala, varanda gourmet, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 51,18 m²;
- 8 unidades de primeiro andar possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente, retirando a varanda, totalizando a metragem quadrada de 51,18 m²;
- 112 unidades com churrasqueira.

-  Data entrega da obra: **Dez/2019**
-  Data prevista de habite-se: **Fev/2020**
-  Data lançamento: **Março/2020**
-  Total de 128 unidades
-  Planta tipo **2 quartos** (47,41m²) e **2 quartos com suíte** (51,18m²)
-  **88%** dos apartamentos tem **varanda com churrasqueira**
-  Valor médio de tabela **R\$1.300,00**
-  Opção de locação com o KIT ELETRO

Todas as unidades possuirão armários planejados nos quartos, cozinha e banheiro - que também possui box, luminárias, chuveiro, aquecedor e metais - além de preparação para ar condicionado. Há 88 vagas de garagem que serão utilizadas *on demand* pelos moradores no formato de locação mensal.

O Empreendimento Luggo Lindoia possuirá um sistema de reaproveitamento da água da chuva, o que impacta na economia de água para os moradores. Além do hidrômetro individual, cada unidade também possui medidor de gás que segue a sistemática do consumo de água, separando as contas em função do consumo individualizado.

Cada unidade disporá do serviço de internet de 25 MB. Cada condômino também poderá utilizar um serviço de faxineira.

Das estruturas físicas, teremos:

- Espaço Pizza;
- Espaço Fogueira;
- Salão de Festas;
- Espaço Gourmet;
- Academia;
- Quadra poliesportiva;
- *Coworking*;
- Espaço Kids;
- Lavanderia Compartilhada,
- *Playground*.
- Espaço *crossfit*; e
- Espaço Pet.

Dessas, a Academia, *Playground*, Espaço Fogueira e *Coworking* serão de uso livre e gratuito, enquanto os demais funcionarão no modelo de reserva do espaço (pagando taxa de limpeza variável de acordo com o salário mínimo vigente). Já a Lavanderia compartilhada funciona no formato *pay per use*, onde o morador pagará uma taxa por ciclo de lavagem e secagem das roupas.

Além disso, o Empreendimento disporá de serviços *on demand*, como:

- Serviço de limpeza nos apartamentos;
- Bicicletas próprias a disposição dos moradores gratuitamente;
- *Car Sharing*;
- *Locker* para recebimento de encomendas.

O condomínio possuirá completa estrutura de segurança com portaria virtual, câmeras, rondas noturnas virtuais diárias, alto falantes, concertinas, cerca elétrica e sensores EVA nos muros. Além disso, também haverá 2 profissionais contratados: o gerente do empreendimento (figura representativa do síndico) e um assistente. Essa equipe será gerenciada pela Luggo com o objetivo de ter o melhor aproveitamento dos prestadores de serviços.

4.4.1.4. Rental Positivo:

A **RENTAL POSITIVO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bispo Dom José, 2.205, sala 2A, Bairro Batel, CEP 80.440-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.596.336/0001-27, é uma sociedade com propósito específico diretamente controlada pela MRV.

4.4.1.4.1. Empreendimento Luggo Ecoville:

O Empreendimento Luggo Ecoville, denominado “Luggo Ecoville”, está localizado na Rua Casemiro Augusto Rodacki, nº 251, bairro Cidade Industrial (região Ecoville), Curitiba/PR. A região do Ecoville engloba os bairros Campo Comprido, Mossunguê e Campina do Siqueira se tornou nobre por diversos fatores, com destaque para a acessibilidade e as áreas verdes. A região possui 93 m² por habitante – quase o dobro da média de Curitiba, de 49 m². Com acesso ao centro de Curitiba garantido por meio das canaletas e vias rápidas, o bairro é famoso pelas facilidades. O Ecoville abriga shoppings, grandes redes de supermercados, opções de lazer, comércio variado e centros de ensino superior da Universidade Tecnológica Federal do Paraná/Campus Ecoville e da Universidade Positivo.

[Mapa completo](#)

O Empreendimento Luggo Ecoville teve sua obra concluída em novembro de 2019, e seu lançamento no dia 17 de outubro de 2019, estando localizado a 270 metros da Universidade Positivo, que tem estrutura completa distribuída em 424,8 mil m² de área. Com cursos de vários campos de estudo, o campus oferta 57 cursos de graduação, entre bacharelados, licenciaturas e graduações tecnológicas. Além disso, mestrados, doutorados e dezenas de cursos de pós-graduação, educação continuada e extensão. O empreendimento teve o início da sua locação em 17 de outubro, data marcada com uma confraternização para a comunidade imobiliária, e hoje, 24 de outubro de 2019, 8 dias após o lançamento, já tem 15% das suas unidades locadas.

O Empreendimento Luggo Ecoville possui 88 unidades distribuídas em 2 torres. A primeira torre possui 6 andares, e segunda possui 5 andares, sendo o primeiro andar no térreo. Cada uma possui 8 unidades por andar e dispõe de um elevador.

As unidades do Empreendimento Luggo Ecoville tiveram uma locação de 15% em 8 dias, com um valor médio de aluguel de R\$1.604,00, tendo unidades com opção de locação com o Kit Eletro.

Os apartamentos do Empreendimento Luggo Ecoville possuem as seguintes características:

- 36 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, varanda gourmet, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 46,41 m²;
- 8 unidades de primeiro andar com a mesma tipologia mencionada anteriormente, retirando a varanda, totalizando a metragem quadrada de 47,41 m².
- 36 unidades com apartamentos 2 quartos, sendo 1 suíte, banheiro social, sala, varanda gourmet, cozinha americana e área de serviço, totalizando 50,23 m²;
- 8 unidades de primeiro andar possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente, retirando a varanda, totalizando a metragem quadrada de 51,18 m²;
- 72 unidades com churrasqueira na varanda.

Do total, 22 unidades (entre elas tipologias de 2 quartos e 2 quartos com suíte) terão cozinha montada com eletros (fogão, geladeira, microondas e depurador de ar), acrescentando ao valor do aluguel cerca de R\$ 150 por mês. Essa iniciativa faz parte da estratégia da empresa, de aprofundar o conhecimento do mercado e identificar oportunidades.



15% LOCADO EM 8 DIAS



Data entrega da obra: Nov/2019



Data lançamento: 17/10/2019



Planta tipo 2 quartos (46,91m²) e 2 quartos com suíte (50,70m²)



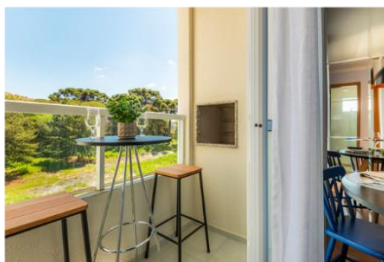
82% dos apartamentos tem varanda com churrasqueira



Valor médio de tabela R\$1.604,00



Opção de locação com o KIT ELETRO



Todas as unidades possuem armários planejados nos quartos, cozinha e banheiro - que também possui box, luminárias, chuveiro, aquecedor e metais - além de preparação para ar condicionado. Há 88 vagas de garagem que serão utilizadas *on demand* pelos moradores no formato locação mensal.

O Empreendimento Luggo Ecoville possui um sistema de reaproveitamento da água da chuva, o que impacta na economia de água para os moradores. Além do hidrômetro individual, cada unidade também possui medidor de gás que segue a sistemática do consumo de água, separando as contas em função do consumo individualizado.

Cada unidade dispõe do serviço de internet de 25 MB. Cada condômino também poderá utilizar um serviço de faxineira.

Há serviços e estruturas nas áreas comuns disponíveis a todos os moradores. Além disso, também há 2 profissionais contratados: o gerente do empreendimento; figura representativa do síndico; e um assistente. Essa equipe é gerenciada pela Luggo com o objetivo de termos o melhor aproveitamento.

Das estruturas físicas temos:

- Espaço Pizza;
- Espaço Fogueira;
- Salão de Festas;
- Espaço Gourmet;
- Academia;
- *Coworking*;
- Espaço Kids;
- Lavanderia Compartilhada;
- *Playground*;
- Espaço Pet.

Dessas, a Academia, *Playground*, Espaço Fogueira e *Coworking* são de uso livre e gratuito, enquanto os demais funcionam no modelo de reserva do espaço (pagando taxa de utilização variável de acordo com o salário mínimo vigente). Já a Lavanderia compartilhada funciona no formato *pay per use*, onde o morador paga uma taxa por ciclo de lavagem e secagem das roupas.

Além disso, dispõe de serviços *on demand*, como:

- Serviço de limpeza nos apartamentos;
- Bicicletas próprias a disposição dos moradores gratuitamente;
- *Car Sharing*;
- *Locker* para recebimento de encomendas; e
- Internet nas unidades.

O condomínio possui completa estrutura de segurança com portaria virtual, câmeras, rondas noturnas virtuais diárias, alto falantes, concertinas, cerca elétrica e sensores EVA nos muros. Além disso, também há 2 profissionais contratados: o gerente do empreendimento (figura representativa do síndico) e um assistente. Essa equipe é gerenciada pela Luggo com o objetivo de ter o melhor aproveitamento.

Segue abaixo quadro comparativo dos Empreendimentos:

Comparativo entre os empreendimentos

	Cipreste	Cenarium	Ecoville	Lindóia
Academia	x	x	x	x
Bike	x	x	x	x
Carsharing	x	x	x	x
Coworking	x	x	x	x
Diarista	x	x	x	x
Espaço Crossfit				
Espaço Fogueira			x	x
Espaço Gourmet	x	x	x	x
Espaço Pet		x	x	x
Espaço Pizza			x	
Internet na unidade		x	x	x
Lavanderia	x	x	x	x
Locker	x	x	x	x
Piscina		x		
Playground	x	x	x	x
Quadra				x
Salão de festas	x	x	x	x
Vaga para locação	x		x	x



Todos os contratos de aluguel têm índice de correção por IPCA



Seguro inadimplência para todos os contratos de aluguel com Pessoas Físicas

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODAS AS SPES ALVO.

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

Cenários	SPE Alvo	Aquisição de SPEs Alvo em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	ITBI (R\$)	% em Relação ao Montante Distribuído	Despesas da Oferta em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	ITBI (R\$)	% em Relação ao Montante Distribuído
Colocação do Montante Mínimo da Oferta	MRV Cipreste	15.866.997,00	25,31	603.000,00	0,96	3.170.313,24	5,06	1.921.950,00	3,10
	Rental Positivo	19.106.914,00	30,47	612.090,00	0,98				
	Rental Lindoia	22.602.792,00	36,05	706.860,00	1,13				
Colocação do Montante Total da Oferta	MRV Cipreste	15.866.997,00	17,63	603.000,00	0,67	4.259.422,20	4,73%	2.684.160,00	3,0
	MRV Dom Pedro I	25.445.541,00	28,27	612.090,00	0,85				
	Rental Lindoia	22.602.792,00	25,11	706.860,00	0,79				
	Rental Positivo	19.106.914,00	21,23	762.210,00	0,85				

Os recursos também serão utilizados no pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados às SPES Alvo.

Caso o valor de captação da Oferta corresponda a um montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, a diferença de valor captada acima do Montante Mínimo da Oferta será devolvida aos Cotistas do Fundo.

4.4.2. Procedimento de aquisição das sociedades MRV Cipreste e Rental Positivo:

As aquisições de cotas das sociedades MRV Cipreste e Rental Positivo pelo Fundo se darão mediante a celebração de contratos de compra e venda de cotas entre o Fundo e a MRV sujeitos às seguintes condições suspensivas, cumulativamente: (i) à conclusão satisfatória da auditoria das SPES Alvo e dos Empreendimentos; (ii) à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação à aquisição das SPES Alvo; e (iii) à captação do Montante Mínimo da Oferta ("**Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Cipreste e Rental Positivo**"). Verificadas as condições suspensivas listadas acima, será realizado o fechamento dos Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Cipreste e Rental Positivo e a totalidade das cotas representativas do capital social das sociedades MRV Cipreste e Rental Positivo serão adquiridas pelo Fundo e as alterações contratuais de transferência das cotas das sociedades MRV Cipreste e Rental Positivo para o Fundo serão assinadas.

Considerando que o valor de aquisição da Rental Positivo levou em consideração a locação de parte das unidades autônomas do Empreendimento Luggo Ecoville, será celebrado um contrato de locação "tampão" para o Empreendimento Luggo Ecoville, entre o Fundo e a MRV, para locação de parte das unidades autônomas vagas do Empreendimento Luggo Ecoville, sujeito à condição suspensiva correspondente à efetiva aquisição dos empreendimentos pelo Fundo ("**Contratos de Locação Tampão Luggo Ecoville**"). O Contrato de Locação Tampão Luggo Ecoville terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) meses de vigência contado da data de aquisição da Rental

Positivo pelo Fundo (“**Prazo de Vigência Tampão Luggo Ecoville**”) e deverá conter uma cláusula de revolvência, permitindo a locação das unidades autônomas vagas do Empreendimento por terceiros, sem a necessidade de aditar o Contrato de Locação Tampão Luggo Ecoville e uma cláusula resolutiva, prevendo a rescisão do Contrato de Locação Tampão Luggo Ecoville uma vez atingido o percentual de locação de 95% (noventa e cinco por cento) das unidades autônomas do Empreendimento Luggo Ecoville por terceiros. Adicionalmente, haverá a manutenção de um valor correspondente ao valor de aluguel em *escrow* pela MRV para o Contrato de Locação Tampão Luggo Ecoville, pelo Prazo de Vigência Tampão Luggo Ecoville.

4.4.3. Procedimento de aquisição das sociedades MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia:

As aquisições de cotas das sociedades MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia pelo Fundo se darão mediante a celebração de contratos de compra e venda de cotas entre o Fundo e a MRV sujeitos às seguintes condições suspensivas, cumulativamente: (i) à conclusão satisfatória da auditoria das SPEs Alvo e dos Empreendimentos; (ii) à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação à aquisição das SPEs Alvo; (iv) à (iv.1) captação do Montante Mínimo da Oferta no caso da Rental Lindoia; e (iv.2) captação do Montante Total da Oferta, no caso da MVR Dom Pedro I, bem como (v) à condição resolutiva, caso o habite-se dos Empreendimentos Dom Pedro I e Rental Lindoia não sejam obtidos no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses da data de fechamento dos contratos de compra e venda. Tais contratos de compra e venda de cotas contarão com uma cláusula de indenização que obriga a MRV a pagar um determinado valor, a título de indenização, ao Fundo, desde a data de fechamento dos contratos de compra e venda até a obtenção do habite-se dos Empreendimentos Luggo Cenarium e Luggo Lindoia (“**Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia**” e, em conjunto com os Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Cipreste e Rental Positivo, “**Contratos de Compra e Venda de Cotas**”). Verificadas as condições suspensivas listadas acima, será realizado o fechamento dos Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia e a totalidade das cotas representativas do capital social das sociedades MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia serão adquiridas pelo Fundo e as alterações contratuais de transferência das cotas das sociedades MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia para o Fundo serão assinadas.

Considerando que os valores de aquisição da MRV Dom Pedro I e da Rental Lindoia levaram em consideração a locação de parte das unidades autônomas dos Empreendimentos Luggo Cenarium e Luggo Lindoia, será celebrado um contrato de locação “tampão” para cada Empreendimento, entre o Fundo e a MRV, para locação de parte das unidades autônomas vagas dos Empreendimentos Dom Pedro I e Rental Lindoia, sujeitos à condição suspensiva correspondente à efetiva aquisição dos empreendimentos pelo Fundo (“**Contratos de Locação Tampão Luggo Cenarium e Luggo Lindoia**” e, em conjunto com o Contrato de Locação Tampão Luggo Ecoville, “**Contratos de Locação Tampão**”). Os Contratos de Locação Tampão Luggo Cenarium e Luggo Lindoia terão prazo de vigência de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de aquisição MRV Dom Pedro I e da Rental Lindoia (“**Prazo de Vigência Tampão Luggo Cenarium e Luggo Lindoia**”) e deverão conter uma cláusula de revolvência, permitindo a locação das unidades autônomas vagas de cada um dos empreendimentos por terceiros, sem a necessidade de aditar os Contratos de Locação Tampão Luggo Cenarium e Luggo Lindoia. Adicionalmente, haverá a manutenção de um valor correspondente ao valor de aluguel em *escrow* pela MRV para cada um dos Contratos de Locação Luggo Cenarium e Luggo Lindoia pelo Prazo de Vigência Tampão Luggo Cenarium e Luggo Lindoia e uma cláusula resolutiva, prevendo a rescisão dos Contratos de Locação Tampão Luggo Cenarium e Luggo Lindoia uma vez atingido o percentual

de locação de 95% (noventa e cinco por cento) das unidades autônomas do Empreendimento Luggo Cenarium e do Empreendimento Luggo Lindoia, respectivamente, por terceiros.

4.4.4. Aprovação do Conflito de Interesses na Aquisição das cotas das SPEs Alvo, na Contratação da MRV para atuação, por meio de sua linha de negócios Luggo, como Consultor Imobiliário e locação dos Empreendimentos pela MRV através dos Contratos Tampão:

Atualmente, as SPEs Alvo são partes relacionadas da MRV e do Administrador. Dessa forma, a aquisição das cotas das SPEs Alvo pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do Artigo 34, §1º, II, da Instrução CVM nº 472/08, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição das SPEs Alvo pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre: (i) a aprovação da aquisição das SPEs Alvo pelo Fundo; (ii) a contratação da MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, para atuação como Consultor Imobiliário, conforme escopo do Regulamento, bem como para atuar como administrador de condomínio dos Ativos Imobiliários; (iii) para que a MRV possa ser contratada pelo Fundo, sempre que necessário, para prestar serviços de manutenção, conservação e reparo dos Ativos Imobiliários; e (iv) a locação das unidades autônomas dos Empreendimentos pela MRV ("**AGC de Conflito de Interesses**"). Para tanto, o Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de procuração específica que poderá ser outorgada pelo Investidor aos Coordenadores Contratados, de forma facultativa, no mesmo ato da ordem de investimento, durante o Período de Reserva, ou no ato da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida AGC de Conflito de Interesses, **observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador ou parte a ele vinculada.**

Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que: (1) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a MRV Cipreste, a Rental Positivo e a Rental Lindoia possam ser adquiridas pelo Fundo; (2) na hipótese de colocação do Montante Total da Oferta, a totalidade das SPEs Alvo possa ser adquirida pelo Fundo, sendo que o Investidor poderá concordar com a aquisição de cada uma das SPEs Alvo individualmente e não será obrigatória, em qualquer uma das hipóteses previstas nos itens (1) e (2) acima, a concordância do Cotista com a aquisição de uma quantidade específica de SPEs Alvo, observado que, caso o valor de captação da Oferta corresponda a um montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, a diferença de valor captada acima do Montante Mínimo da Oferta será devolvida aos Cotistas do Fundo; (3) a MRV seja contratada pelo Administrador para prestar os serviços de consultoria especializada e análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, locação e administração da locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, bem como para atuar como administrador de condomínio dos Ativos Imobiliários e para que a MRV possa ser contratada pelo Fundo, sempre que necessário, para prestar serviços de manutenção, conservação e reparo dos Ativos Imobiliários; (4) Pessoas Vinculadas possam ser contratadas para prestação de serviços nos Empreendimentos; e (5) as unidades autônomas dos Empreendimentos possam ser locadas pela MRV após a aquisição das SPEs Alvo pelo Fundo, através da celebração dos Contratos de Locação Tampão ("**Procuração de Conflito de Interesses**").

A Procuração de Conflito de Interesses será válida única e exclusivamente mediante a efetiva subscrição e integralização de Cotas pelo OUTORGANTE e poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGC de Conflito de Interesses, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede (Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG) ou para o seguinte endereço eletrônico: distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br. **PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA SEÇÃO 5 DESTES PROSPECTO.**

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo das SPEs Alvo dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Dessa forma, caso a aquisição de todas as SPEs Alvo acima mencionados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente: (1) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo; e (2) proceder à liquidação do Fundo.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador destaca a importância da participação dos cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição das cotas das SPEs Alvo e da contratação da MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, para atuação como Consultor Imobiliário pelo Fundo, bem como da celebração dos Contratos de Locação Tampão pelo Fundo e a MRV, tendo em vista que referidas situações são consideradas como situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34, §1º, II, da Instrução CVM 472, sendo certo que tais situações de conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum acima previsto.

Após a aquisição das SPEs Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Imobiliários ou na aquisição de Ativos de Liquidez que venham a ser selecionados pelo Administrador, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os laudos de avaliação das SPEs Alvo e dos Empreendimentos, elaborados pela Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar, conjuntos 803 e 804, Torre B – Marble Tower, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.636.857/0001-28, constam como Anexo VI deste Prospecto.

4.5. Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade da Oferta, elaborado pelo Administrador, encontra-se no Anexo II desse Prospecto.

5. FATORES DE RISCO

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

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios - O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda pelos Ativos Imobiliários ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos Ativos Imobiliários; (iii) alterações da política habitacional que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para financiamento das obras dos Ativos Imobiliários e redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo.

Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. 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 do fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos de Mercado - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Risco Sistemico - O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais,

internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Imobiliários e dos recebíveis associados a tais Ativos Imobiliários, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Risco Tributário - A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são 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 do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento) não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

Além disso, o governo regularmente introduz alterações na legislação fiscal o que poderia impactar negativamente as sociedades investidas e assim impactar negativamente o resultado do Fundo.

Riscos Relacionados à Liquidez - A aplicação em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ter dificuldade

em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por prazo indeterminado a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado.

Riscos de Crédito do Ativos de Liquidez - Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Crédito da MRV – A gestão de todos os valores devidos pelos inquilinos dos Empreendimentos será realizada pela MRV, através de sua linha de negócios Luggo, na qualidade de Consultor Imobiliário do Fundo, sendo que a MRV receberá tais pagamentos em conta corrente de sua titularidade e fará o repasse dos valores líquidos ao Fundo, após a dedução da Remuneração do Consultor Imobiliário e demais despesas definidas no Contrato de Consultoria. Desse modo, o Fundo poderá incorrer em risco de crédito da MRV e deixar de receber os valores que lhe são devidos pelos inquilinos em caso de insolvência, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da MRV.

Risco relativo à remuneração do Consultor Imobiliário – Em razão dos esforços realizados pela MRV para a locação das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários, a MRV receberá uma comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor dos aluguéis das unidades autônomas locadas dos Ativos Imobiliários, paga mensalmente por meio de desconto do valor repassado pela MRV ao Fundo, o que poderá afetar o resultado do Fundo.

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo - O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que compõem o patrimônio do Fundo. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, entre outros fatores associados aos ativos do fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários - Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não

confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e empreendimentos integrantes da carteira do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Risco relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta e da Liquidação do Fundo - A Oferta Pública de Cotas do Fundo poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Oferta, conforme definido no Suplemento. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o coordenador líder da Oferta, poderá decidir por reduzir o valor total da Oferta Pública até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

No entanto, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Pública será cancelada e o Fundo poderá ser liquidado, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um destes investidores. A liquidação do Fundo e a devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados na Oferta Pública da Primeira Emissão para a aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir exclusivamente os Ativos Imobiliários, o que gerará uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos pela locação das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

Risco de Necessidade 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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O Administrador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e 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. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco de Diluição da Participação do Cotista - O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas, exceto na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de cotas opte por conceder tal direito de preferência.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral – Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Jurídico - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Conflito de Interesses - O Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo prevê a contratação do Administrador para a distribuição, escrituração e custódia das Cotas do Fundo. As operações realizadas pelo Administrador podem não ser processadas em condições de mercado ou podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses.

Adicionalmente, o presente Prospecto estabelece que os recursos obtidos pelo Fundo com a Primeira Emissão serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários Alvo de propriedade da MRV ou de outras sociedades do Grupo MRV. Ocorre que a MRV, que é controlada pelo Banco Inter S.A., que é o mesmo controlador do Administrador, será, através de sua linha de negócios Luggo, a instituição responsável pela prestação de serviços de consultoria especializada e análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, bem como pela locação e administração da locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo. Adicionalmente, a MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, atuará como administrador de condomínio dos Ativos Imobiliários e a MRV poderá ser contratada pelo Fundo, sempre que necessário, para prestar serviços de manutenção, conservação e reparo dos Ativos Imobiliários, e que tais situações podem vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Apesar da manifestação de ciência e concordância pelos investidores de que o Fundo poderá efetivamente situações de conflito de interesses entre as partes quando da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses, o Fundo e cotistas poderão ser afetados adversamente.

Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses - Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo em razão da caracterização de conflito de interesses, o Administrador, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, disponibilizará aos Investidores uma minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Dessa forma, caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente: (1) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo; e (2) proceder à liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos Imobiliários - Os pagamentos relativos aos Ativos Imobiliários nos quais o Fundo vier a investir podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo Ativo Imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de

cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho de outros empreendimentos e ativos do setor, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio, investidor ou detentor dos Ativos Imobiliários, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários - No período compreendido entre a aquisição do Ativo Imobiliário e seu registro em nome do Fundo, existe risco de que o bem seja onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do Ativo Imobiliário ao Fundo.

Riscos Decorrentes do Não Oferecimento do Direito de Preferência em relação aos Empreendimentos – O Fundo destinará os recursos auferidos com a Oferta na aquisição das SPEs Alvo detentoras dos Empreendimentos. Caso as SPEs sejam dissolvidas pelo Fundo, o Fundo não oferecerá aos locatários dos Empreendimentos o direito de preferência na aquisição de referidos Empreendimentos, em razão da impossibilidade de ofertar os Empreendimentos para aquisição dos locatários em condições iguais às ofertadas ao Fundo.

Nos termos do artigo 33 da Lei do Inquilinato, uma vez não oferecido o direito de preferência ao locatário, o referido locatário preterido em seu direito de preferência poderá: (a) pleitear judicialmente o ressarcimento, pelo Fundo, das perdas e danos incorridos com o não oferecimento; ou (b) realizar o depósito do preço em juízo (e as despesas com a transferência) e adjudicar o Empreendimento para si, desde que o faça em até 6 (seis) meses contados do registro da transferência do Empreendimento ao Fundo no cartório de registro de imóveis e, para tanto, o locatário tenha averbado previamente (com até 30 (trinta) dias de antecedência da data da transferência dos Empreendimentos ao Fundo), o seu contrato na matrícula do referido Empreendimento.

Riscos decorrentes da divergência de áreas construídas nos Empreendimentos. As edificações dos Empreendimentos devem ter sido executadas em conformidade com os projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes e os tributos relativos à construção da edificação devem ter sido regularmente recolhidos. Caso as obras realizadas e as áreas construídas existentes *in loco* não sejam executadas em conformidade com os projetos aprovados pelas autoridades competentes e não venham a ser averbadas junto à respectiva certidão de matrícula do imóvel em referência, o proprietário/usuário do imóvel poderá ter que arcar com as multas e será responsabilizado pela regularização da área construída, se possível, o que inclui: (i) a aprovação pelo Município e outras autoridades relacionadas ao projeto implementado e a emissão do alvará de construção correspondente, (ii) o pagamento dos impostos incidentes sobre a metragem quadrada construída, (iii) o pagamento do tributo devido à Receita Federal do Brasil a respeito de contribuições previdenciárias incidentes sobre a metragem quadrada construída, e (iv) a averbação das áreas construídas junto a matrícula do imóvel. No caso de a regularização mencionada não ser possível (na eventualidade de a área construída estar em desacordo com a

legislação local aplicável), o Município competente poderá exigir a demolição da área construída irregularmente. Ainda, existe o risco de haver discrepância perante as áreas cadastradas no IPTU e no Cartório de Registro de Imóveis, o que pode impedir a prática de atos na matrícula do imóvel.

Riscos decorrentes da não conclusão dos Empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium – Os Empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium estão em construção. Desta forma, os Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia conterão cláusula prevendo que o Fundo poderá rescindir os referidos contratos, caso os Empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium não sejam concluídos no prazo de 24 (vinte e quatro) contados após o fechamento. Assim, ainda que o Montante Total da Oferta seja colocado e a Oferta seja finalizada, caso os Empreendimento Luggo Lindoia e Luggo Cenarium não sejam concluídos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses após o fechamento dos Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia, o Fundo poderá rescindir os Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia e exigir a devolução dos respectivos preços de aquisição deduzidos dos valores recebidos a título de indenização em cada contrato, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário Devido à Extensa Legislação - O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de Performance da Locação dos Imóveis que Compõem os Ativos Imobiliários – Não obstante a contratação dos Contratos de Locação Tampão para os Empreendimentos Luggo Ecoville, Luggo Lindoia e Luggo Cenarium, estes não representam garantias de performance para o Fundo. Com efeito, não há garantias que a performance de locação esperada para um determinado Ativo Imobiliário ocorrerá conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao valor do aluguel, bem como a velocidade de locação da totalidade das unidades autônomas que compõem os Ativos Imobiliários, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Ativo Imobiliário e, consequentemente, afetar negativamente os resultados do Fundo e o valor das Cotas.

Riscos Ambientais - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de Desapropriação - Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos - A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões

judiciais etc. embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Demais Riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos nos demais documentos da Oferta Pública.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, nem do Custodiante e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

6. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

6.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

6.2. Classificação ANBIMA

Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” e das “Diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros” o Fundo é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento de atuação Residencial.

6.3. Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários de natureza residencial, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo e nos Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento), sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio.

6.4. Forma de Constituição

O Fundo foi constituído com prazo indeterminado de duração, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário-FII”, celebrado pelo Administrador em 12 de agosto de 2019 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, sob o nº 01588213 (“Instrumento de Constituição”).

A alteração do nome do Fundo, a Emissão, a Oferta, o Valor Nominal Unitário, a distribuição pública das Cotas e as demais características da Oferta foram aprovados por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, em 20 de setembro de 2019, sob o nº 01590589 (“Ato do Administrador”). A versão vigente do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e a alteração de características da Oferta foram aprovados por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, datado de 25 de outubro de 2019 (“Novo Ato do Administrador”).

6.5. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

6.6. Política de Investimento

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

A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo primordialmente na aquisição das SPEs Alvo descritas no item 6.6.1 abaixo, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) ("**Ativos Imobiliários**").

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos ("**Ativos de Liquidez**"):

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

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

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do Fundo passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá

estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no parágrafo sexto do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

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

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(is) pelos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo;
- (ii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários para o patrimônio do Fundo, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas; e
- (iii) utilizar os Ativos Imobiliários para geração de receita, em benefício do Fundo, através da alienação, locação ou arrendamento, observado que, nos termos do Regulamento, o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio.

Os imóveis integrantes da carteira do Fundo deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, não estando impedida a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

6.7. Administração do Fundo

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

6.7.1. Obrigações do Administrador

Constituem obrigações do Administrador do Fundo:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
- b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados pelo Fundo; e
- e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.

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

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "iii" até o término do procedimento;

- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
- (xii) observar as disposições constantes do Regulamento, do presente Prospecto e dos prospectos das futuras emissões de Cotas do Fundo, conforme aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas do Fundo;
- (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
- (iii) formador de mercado para as cotas do Fundo, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/08.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o

Fundo e a MRV ou entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

6.7.2. Responsabilidade do Administrador

O Administrador, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos do Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, no limite de suas responsabilidades, será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, do Regulamento, da deliberação dos Representante dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador não será responsabilizado nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos do Regulamento e da legislação aplicável.

Observado o disposto acima, o Fundo deverá ressarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pelo Administrador, incluindo de seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pelo Administrador que tenham sido praticados: (i) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (ii) nos termos do Regulamento e da legislação aplicável.

A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que o Administrador, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de

acordo com o que o Fundo, por meio do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

6.8. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

6.8.1. Taxa de Administração

O Administrador receberá pela dos serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração, a remuneração de 0,76% (setenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal líquida para o Administrador de R\$20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA, dos dois o que for maior, observado que a remuneração mínima mensal devida ao Administrador não inclui os valores a serem descontados da Taxa de Administração para o pagamento da remuneração devida aos demais prestadores de serviços do Fundo. A remuneração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços. Não será cobrada taxa de performance.

A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros, bem como os serviços de custódia qualificada, conforme previstos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo para a MRV, que observará o disposto no Contrato de Consultoria, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Remuneração do Consultor Imobiliário

A MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, fará jus a uma remuneração pelos serviços de consultoria, equivalente a 0,6% (sessenta centésimos) por cento ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, nos termos previstos no Contrato de Consultoria, a qual será descontada da Taxa de Administração (conforme abaixo definido) e será paga pelo Fundo diretamente à MRV ("**Taxa de Consultoria**").

A Taxa de Consultoria será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente, no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços. Além da remuneração prevista acima, a MRV fará jus a (i) a uma remuneração variável, a partir do 12º (décimo segundo) mês (exclusive) contado da data de início da prestação de serviços do Consultor Imobiliário ao Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder 110% (cento e dez por cento) da variação do CDI, que não será descontada da Taxa de Administração ("**Remuneração Variável – Consultor Imobiliário**") e será paga à MRV diretamente pelo Fundo; e (ii) ainda, em razão dos esforços realizados pela MRV para a locação das unidades autônomas dos Empreendimentos, a MRV receberá uma comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor dos aluguéis das unidades autônomas locadas dos Ativos Imobiliários, paga mensalmente por meio de desconto do valor repassado pelo Consultor Imobiliários ao Fundo. O Consultor Imobiliário também fará jus ao recebimento de 50% (cinquenta por cento) das receitas que gerar para o Fundo em razão da implementação de melhorias dos Ativos Imobiliários, tais como aluguel de bicicleta, *carsharing*, locação de espaços dos Ativos Imobiliários, *marketplace* de produtos e serviços, disponibilização de internet, lavanderia compartilhada, home *repairs*, *petcare*, serviços de mudança, *locker*, disponibilização de televisão a cabo, container de supermercados ou

armazenamento, lava-jato, serviços de limpeza doméstica, *vending machines*, serviços de vistoria expressa, entre outros, devendo esse valor ser descontado mensalmente do valor dos aluguéis pagos pelos inquilinos das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários, que será repassado pelo Consultor Imobiliário ao Fundo.

6.8.2. Taxa de Performance

Não será cobrada taxa de performance pelo Fundo.

6.8.3. Taxa de Ingresso

Não haverá cobrança de taxa de ingresso pelo Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

6.8.4. Taxa de Saída

Não haverá cobrança de taxa de saída pelo Fundo.

6.9. Substituição do Administrador

O Administrador do Fundo deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

6.10. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) As contas relativas ao Fundo e as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, observado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;

- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial, conforme aplicável;
- (iv) destituição ou substituição da MRV, na qualidade de Consultor Imobiliário, e escolha de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial, conforme aplicável;
- (v) emissão de novas Cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação da emissão pelo Administrador;
- (vi) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (viii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, 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, se for o caso;
- (x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08;
- (xiii) alteração dos quóruns de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;
- (xiv) alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) alteração dos deveres e obrigações da MRV, na qualidade de Consultor Imobiliário por meio de sua linha de negócios Luggo, previstos no Regulamento.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do Fundo, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

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

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral.

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

A convocação e instalação da Assembleia Geral observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472/08.

A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

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

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

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

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

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

As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

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

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

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VIII, da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral.

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

Caso os cotistas ou o representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos III, VI, VIII, IX, XII e XIII do Artigo 22 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais de que trata o parágrafo acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do Administrador, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os requisitos do Artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08.

É facultado a cotistas do Fundo que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 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 abaixo. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

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

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

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

Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do parágrafo acima;
- (ii) se houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação aplicável.

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

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

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

6.11. Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Capítulo VII do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

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

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

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

O percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**") pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato, especialmente:

- (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- (vii) constituição de fundo de reserva.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

6.12. Situações de Conflito de Interesses

Para fins do Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472/08. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e a MRV ou o Administrador e a MRV dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando as, seguintes situações:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, da MRV, ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, a MRV ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou da MRV, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da MRV ou pessoas a eles ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do Fundo e cuja estruturação e distribuição, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Para fins do Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou da MRV, conforme aplicável, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou da MRV, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos ou regimentos internos do Administrador ou da MRV, conforme aplicável, 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.

6.13. Divulgação de Informações

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 nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;

(b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; e

(c) o relatório do Auditor Independente.

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos 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.

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

O Administrador deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

A divulgação de informações do Fundo será realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Regulamento.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

6.14. Informações eventuais

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 de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

(iii) fatos relevantes;

(iv) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08, para fins do Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

A divulgação de informações do Fundo será realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Regulamento.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

6.15. Representante dos Cotistas

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

A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas do Fundo, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Compete ao Representante dos Cotistas já eleito pelo Fundo informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos nos termos do Regulamento;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício Fundo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo, cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

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

Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas do Fundo deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações

financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável.

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

Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

6.16. Liquidação Antecipada do Fundo

O Fundo será liquidado, a qualquer momento, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos Eventos de Liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("**Eventos de Liquidação**"):

- (i) desinvestimento com relação a todos os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) renúncia e não substituição do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- (iv) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Contingência, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um Evento de Liquidação.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no parágrafo acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto acima.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição

de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral 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 do Fundo.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

6.17. Demonstrações Financeiras do Fundo

O Fundo terá escrituração contábil destacada da Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que serão investidos os recursos do Fundo.

O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, ou seja, terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

6.18. Alteração do Tratamento Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário são 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, observados os termos do parágrafo acima; 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.

De acordo com o Parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

7.1. Apresentação do Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador

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

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

Ao final de Agosto/2019, o Inter DTVM superou R\$ 777 milhões de ativos sob administração, volume 74% superior em relação ao final de 2018.

Pertencente ao Grupo Inter, o Inter DTVM é controlado pelo Banco Inter S.A. O Banco Inter S.A. é o único banco digital, completo e gratuito, com produtos e serviços financeiros para pessoas físicas e jurídicas. No segundo trimestre de 2019, o Banco Inter ultrapassou a marca de R\$ 2,5 milhões de contas digitais.

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

7.2. Apresentação da MRV

O Administrador contratou a MRV Engenharia e Participações S.A. ("**MRV**"), por meio de sua linha de negócios Luggo, para prestar serviços de: (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (ii) de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, intermediação da exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos, cobrança, pagamentos e recebimento de todos os aluguéis, taxas, e outros pertinentes à exploração dos ativos imobiliários do fundo e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das SPEs investidas para fins de monitoramento, por meio do Contrato de Consultoria (conforme abaixo definido), observado o quanto disposto no parágrafo abaixo ("**Consultor Imobiliário**").



Incorporadora
Construtora
Vendedora



Fundo compra o
empreendimento
"padrão" Luggo



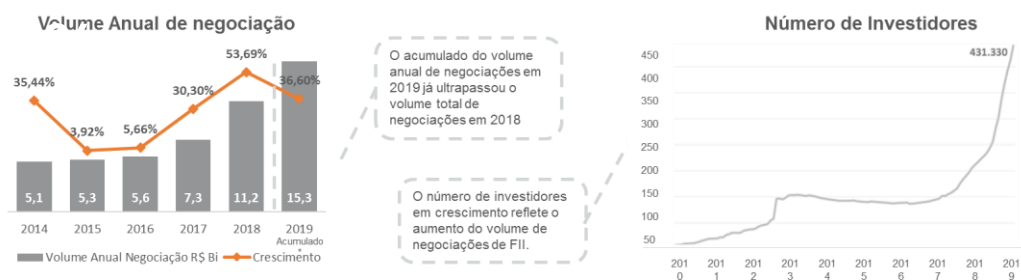
Contratada pelo
Fundo para como
consultor para
gestão



Os Cotistas manifestarão concordância quando da formalização de sua adesão ao Regulamento com relação à: (i) contratação da MRV, que é instituição pertencente ao mesmo grupo societário do Administrador, por meio de sua linha de negócios Luggo, para prestar os serviços de Consultor Imobiliário, sendo que a comissão para a prestação destes serviços é cobrada de acordo com a prática de mercado; e (ii) aquisição de Ativos Imobiliários que atendam a política de investimento prevista no Regulamento e que sejam de propriedade do Grupo MRV, observado que as aprovações previstas no item (i) e (ii) acima serão ratificadas em Assembleia Geral de Cotistas.

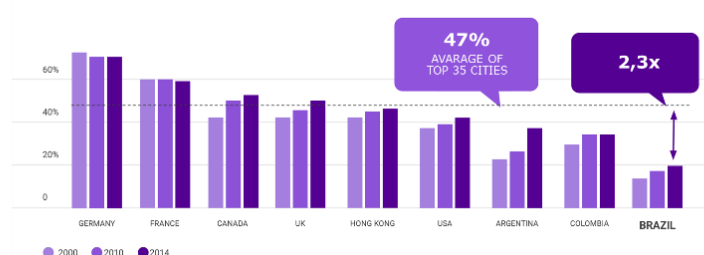
Os investidores buscam investimentos como FII em um cenário de taxa básica de juros mais baixas, isso pode ser observado com o grande aumento de investidores, bem como no aumento de volume de negociação, com isso o crescimento do volume de negociação indica um aumento de liquidez no mercado de FII. Sendo que o investimento em locação está crescente no mercado global.

Sendo que o volume captado no mercado de fundos imobiliários tende a aumentar a medida que a taxa básica de juros cai, o que também é visto com o deslocamento do índice IFIX, que teve um rendimento bem acima do IBOVESPA.

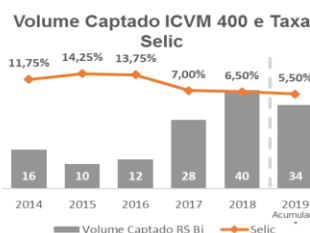


Fonte para ambos os gráficos: Boletim Imobiliário B3- Agosto 2019 e Bacen. 1. Relatório Focus 04/10/2019 *Acumulado até Agosto de 2019

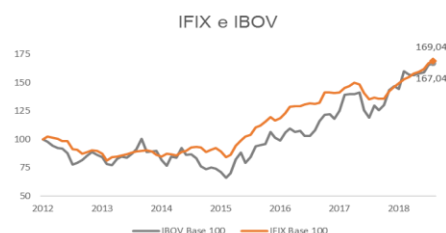
LUGGO



Fonte: Country specific statistics bureaus. LUG's Rental housing wanted 2013; Goldman Sachs on millennials; CBRE on millennials; BNP Paribas on Renting Landscapes; Quartz on why most Germans rent; USA today and Urban Institute on "renting homes is overtaking the market".



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



Fonte para ambos os gráficos: Boletim Imobiliário 83- Agosto 2019 e Bacen. 1. Relatório Focus 04/10/2019 *Acumulado até Agosto de 2019

A MRV é a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de empreendimentos residenciais populares em número de unidades incorporadas e cidades atendidas. A MRV tem 40 anos de atuação com foco nas classes populares. A larga experiência e estrutura operacional da MRV lhe permite combinar uma atuação voltada para o segmento de empreendimentos residenciais econômicos com boa rentabilidade.

Em todas as cidades onde atua, a MRV foca sua atuação primordialmente no programa habitacional Minha Casa Minha Vida, construindo unidades com preço médio de venda de R\$ 152 mil. Com esse foco de atuação e uma linha de produtos padronizada, acredita-se que a MRV obtém escala industrial de produção, o que lhe proporciona elevado grau de especialização de processos, baixo custo de produção e qualidade diferenciada no segmento em que atua.

A MRV possui uma vasta diversificação geográfica no setor imobiliário brasileiro. A MRV atua em 158 cidades em 21 estados (Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Espírito Santo, Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Alagoas, Bahia, Ceará, Maranhão, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Sergipe, Piauí, Tocantins, Amazonas) e no Distrito Federal.

O que é um fundo de investimentos imobiliário?

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



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



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



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



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



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



Isenção Fiscal: O cotista, pessoa física, terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos de IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem o direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimento auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

Por isso a MRV acredita ter conhecimento detalhado das características de cada mercado. Com esse modelo é possível aumentar sua capacidade de crescimento. Com a dispersão geográfica, a MRV é capaz de reduzir o risco de ser prejudicada por mudanças de legislação em um município específico e ainda representa uma importante barreira de entrada para os eventuais competidores. O aprendizado e a capacidade de já haver construído nesta malha de cidades mostram sua capacidade de prospectar novas cidades para o seu mercado de atuação.

A MRV acredita que o segmento de mercado em que ela atua tem sido beneficiado pelo aumento da disponibilidade de crédito para o setor imobiliário, pela redução da taxa de juros e pela melhora nas condições macroeconômicas do país nos últimos anos. O empréstimo para o setor no âmbito do SFH apresentou crescimento relevante ao longo dos anos, e a expectativa da MRV é que esses volumes continuem em trajetória ascendente, uma vez que atua no segmento financiado pelo FGTS. Além disso, a MRV é uma das empresas brasileiras com maior histórico e experiência no acesso aos

programas de financiamento especiais da Caixa Econômica Federal ("CEF") e Banco do Brasil ("BB"), o que lhe possibilita oferecer aos seus clientes condições de financiamento vantajosas, ao mesmo tempo em que reduz sua necessidade de capital no desenvolvimento de seus projetos.



Tanto grande volume e as condições de crédito impactam positivamente nas atividades da MRV de diferentes maneiras, dentre as quais se destacam: (i) contribuição para a expansão da demanda, uma vez que a queda no custo dos empréstimos e o alongamento nos prazos de pagamento implicam redução no valor das prestações mensais, ampliando o poder de compra dos clientes; e (ii) redução da alocação de capital próprio na atividade de incorporação, aumentando, assim, a sua capacidade de crescimento.

A linha de negócios da MRV especializada em consultoria imobiliária de locação é a Luggo, uma *startup* da MRV que está trazendo um novo conceito de moradia através de inovações tecnológicas e serviços essenciais para facilitar o dia a dia dos inquilinos, incorporando ao mercado o empreendimento "padrão Luggo". A Luggo alia a expertise de 40 anos de mercado da MRV construindo sonhos com a vontade de criar um novo conceito de moradia e traz ao mercado brasileiro *smart homes* construídas exclusivamente para locação.

A MRV/Luggo acredita que a tecnologia aliada à boa localização, serviços, equipe dedicada e uma estrutura completa, podem mudar a forma como as pessoas se relacionam com o seu lar. Uma solução pensada especialmente para atender ao novo padrão de consumo, trazido pela geração Z, que prioriza o acesso ao invés da posse.

Ser digital é o início, o nosso negócio é **ser descomplicado**. Por isso, não pedimos fiador, fazemos sua mudança e te colocamos para viver conosco **em 24 horas**.

Inquilino

- Plataforma digital sem burocracia
- Central de concierge
- Padrão de segurança
- Área de lazer completa e decorada
- Apartamentos com armários e appliances

Economia compartilhada para facilitar a vida dos locatários dos empreendimentos

Lavanderia compartilhada	Carsharing
Limpeza domiciliar	Mudança
Estacionamento	Box de armazenamento
Internet individual	Coworking
Home repairs	Locker

Atenta à realidade desse público conectado, que já representa 20% da população do país (McKinsey, 2018), a Luggo desenvolveu um sistema totalmente online, que inclui assinatura digital, em parceria com a Oracle, e reduziu a burocracia na locação de imóveis, dispensando a necessidade de fiador e até mesmo de visita prévia, o que torna o processo mais ágil e possibilita que a mudança possa ser feita em até 24 horas.

Por meio de uma ampla rede de parceiros, a Luggo oferece diversos serviços *on demand*, como lavanderia, limpeza domiciliar, estacionamento, serviço de mudança, box de armazenamento (*lockers*), *home repairs*, *coworking*, academia, espaço gourmet, *bikes* e carro compartilhado (*carsharing*).



A Luggo conta com apartamentos padrão, porém o cliente pode optar por internet individual (*wifi*), armários planejados padrão e eletrodomésticos. Ideal para quem busca flexibilidade, comodidade e facilidade na hora de escolher um lugar para morar – por um tempo determinado ou não.



A quinze minutos de tudo. Essa é a premissa dos empreendimentos da Luggo, que são sempre localizados em regiões estratégicas das cidades, próximos a centros comerciais, universidades e polos empresariais. Além disso, todos os condomínios contam com sistemas padrão completos de segurança, com câmeras e ronda virtual, e um gerente predial à disposição dos moradores para apoiar no dia a dia da experiência “Viver Luggo”.

Para facilitar ainda mais a vida do Luggo - morador Luggo – a Luggo pretende inaugurar outros serviços ainda inéditos no mercado de locação de longo prazo, como: diarista, *babycare*, reparos residenciais, mudança, *petcare*, entre outros. Esse é só o início da era Luggo: a revolução da moradia.

LUGGO – Apartamento padrão

- ✓ Armários planejados
- ✓ Kit eletrodoméstico*
- ✓ Aquecedor à gás
- ✓ Chuveiro
- ✓ Varal
- ✓ Metais de banheiro
- ✓ Box blindex
- ✓ Cortina sala e quartos
- ✓ Luminárias de led

*Opcional e está a disposição sob demanda



A MRV, através de sua linha de negócios Luggo, será contratada como Consultor Imobiliário do Fundo, nos termos dos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, e será responsável pela prestação dos serviços de consultoria técnica especializada e empresa especializada na administração de locações ou arrendamento de empreendimentos, dentre outros serviços, nos termos dos incisos II e III da Instrução CVM nº 472, cabendo a ela, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a MRV e o Fundo ("**Contrato de Consultoria**") e do Regulamento, os seguintes serviços:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários;
- (ii) assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;
- (iii) análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários, sendo que a aquisição e alienação de Ativos Imobiliários deverá seguir a Política de Investimento do Fundo e o procedimento operacional descrito no Contrato de Consultoria;
- (iv) recomendação, ao Administrador, acerca da forma de utilização dos Ativos Imobiliários para geração de receita, em benefício do Fundo, através da alienação, locação, arrendamento dos Ativos Imobiliários ou oferecimento de serviços e produtos nos Ativos Imobiliários, observado que, nos termos do Artigo 4º do Regulamento, o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio;
- (v) administração das locações, arrendamentos, vendas e/ou da exploração de outros direitos referentes aos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando: (i) à representação do Fundo, mediante o recebimento de procuração outorgada pelo Administrador nesse sentido, perante os locatários ou compradores para a celebração, alteração, resolução, rescisão, renovação ou não, prorrogação ou não, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos celebrados com locatários, prestadores de serviço e outros pertinentes aos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do Fundo; (ii) ao controle de contas a pagar e receber dos Ativos Imobiliários, incluindo a cobrança de aluguéis; e (iii) à apuração de lucros obtidos pelo Fundo com os Ativos Imobiliários, dentre outros aspectos;

(vi) representação do Fundo perante órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando a Prefeituras, Conselhos Administrativos, Superintendências, Instituto Nacional de Seguridade Social, concessionárias de serviços públicos, Secretaria da Receita Federal, incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias da Fazenda Estadual e/ou Municipal, Juntas Comerciais Estaduais, IBAMA e demais órgãos ambientais, e atuar junto a esses órgãos e entidades praticando e intentando o que for necessário à regularização dos Ativos Imobiliários, inclusive promover defesas e recursos administrativos, assinar notificações, ofícios e declarações, requerer licenças, alvarás, aprovação de projetos arquitetônicos e praticar todos os demais atos correlatos que se fizerem necessário ao início de obras, relativos a quaisquer imóveis e empreendimentos detidos pelo Fundo, e, ainda, requerer e promover retificações de área, desmembramento ou desdobramentos, remembramentos e/ou unificações, parcelamento do solo e qualquer outro tipo de regularização de imóvel junto a órgãos públicos e cartórios, podendo, para tanto, assinar escrituras públicas relativas a estes atos, requerer registros e averbações, requerer abertura de matrículas e o que preciso for, nos termos da cláusula mandato prevista no Contrato de Consultoria;

(vii) intermediação da exploração do direito de superfície dos Ativos Imobiliários, monitoramento e acompanhamento de projetos e recomendação ao Administrador para comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários, bem como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas pelo Fundo, de acordo com os termos previstos na Política de Investimento do Regulamento, para fins de monitoramento;

(viii) análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes do Regulamento;

(ix) acompanhamento, em conjunto com o Administrador, da locação, arrendamento ou venda das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários;

(x) implementação de acessões, reformas ou benfeitorias, mediante notificação prévia ao Administrador com 5 (cinco) dias de antecedência, visando à manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou parte de Ativos Imobiliários cujos direitos reais integrem indiretamente a carteira do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade, objetivando potencializar os retornos decorrentes de sua exploração econômica e eventual comercialização;

(xi) informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme necessário;

(xii) em conjunto com o Administrador, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo;

(xiii) disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, de: (i) histórico da tabela de aluguéis ou vendas vigente das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores; bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos V e VI acima;

(xiv) anualmente: (i) apresentar ao Administrador 3 (três) propostas, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência do encerramento do exercício do Fundo, para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo; e (ii) disponibilizar ao Administrador, em até 15 (quinze) dias antes do encerramento de cada exercício do Fundo, de relatório contendo

o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

(xv) orientação do Administrador para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia Geral de Cotistas;

(xvi) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo; e

(xvii) observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

Os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pela MRV, na qualidade de Consultor Imobiliário, por meio de sua linha de negócios Luggo, e ratificados pelo Administrador, sob pena de sua ineficácia.

A MRV, na qualidade de Consultor Imobiliário, por meio de sua linha de negócios Luggo, poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada no Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

A MRV deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no parágrafo acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

Entre a data descrita acima e a efetiva contratação de novo consultor imobiliário, o Administrador exercerá as atividades relativas ao Consultor Imobiliário e fará jus à remuneração daí decorrente.

8. TRIBUTAÇÃO

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

8.1. Tributação do Fundo

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

8.1.1. Imposto de Renda

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

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, enquanto estiver vigente o art. 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil, de 31 de agosto de 2015, referidos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda.

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

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

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

8.1.2. IOF/Títulos

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

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

8.2. Tributação dos Investidores

8.2.1. Imposto de Renda

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

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

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

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

8.2.2. Investidores Residentes no Exterior

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

física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

8.2.3. IOF/Títulos

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

8.2.4. IOF/Câmbio

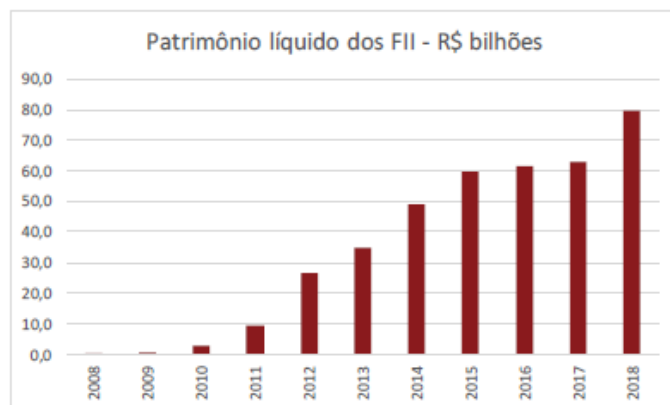
Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito 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.

9. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO E DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

9.1. O Mercado de fundos imobiliários

Os fundos de investimento imobiliário foram criados no Brasil em 1993 e, desde então, o crescimento dessa classe de ativo tem sido significativo. Conforme o gráfico abaixo, o patrimônio líquido dos fundos de investimento imobiliário registrados na B3 passou de pouco mais de R\$ 300 milhões ao final de 2008, para quase R\$ 80 bilhões ao final de 2018.

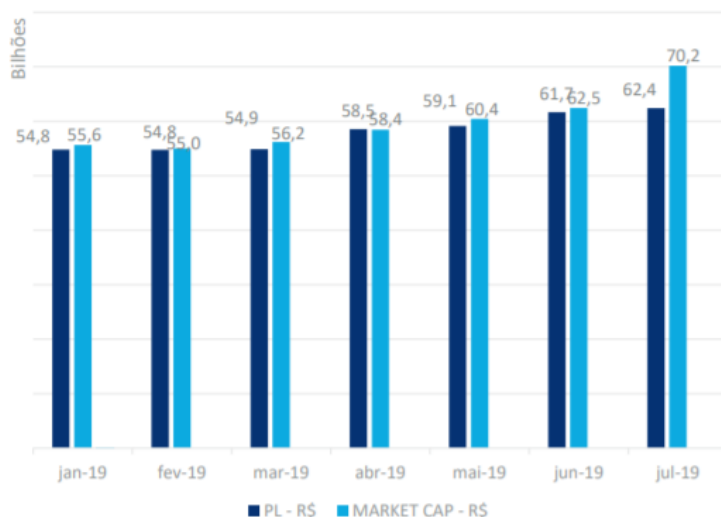
Patrimônio líquido dos Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil



Fonte: B3

Ainda, conforme análise do gráfico abaixo, a indústria de fundos de investimento imobiliário continuou em crescimento constante no ano de 2019, sendo que, em julho de 2019, foi apurado o Patrimônio Líquido total de R\$62,40 bilhões.

Patrimônio líquido e valor de mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário*



*Metodologia de cálculo do Market Cap alterada em Maio/2019 para contemplar fundos que não tiveram negociação recentemente

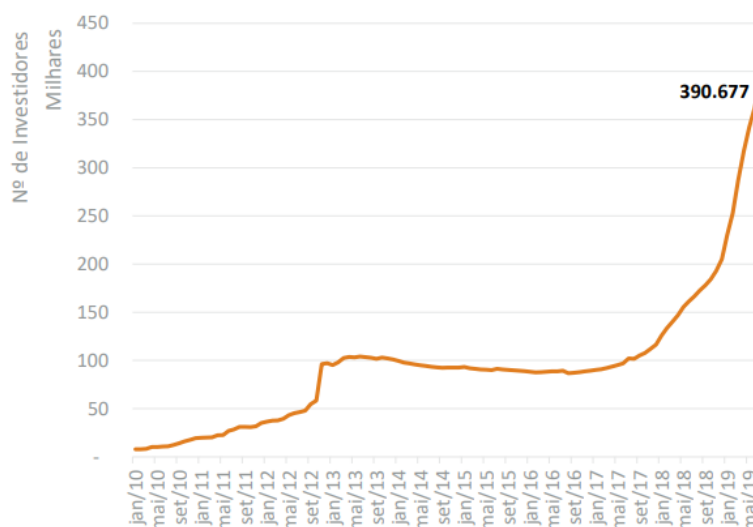
Fonte: B3 - Boletim do Mercado Imobiliário nº 81 – Julho/2019

Diversos fatores explicam a atratividade dos FII, dentre os quais gostaríamos de destacar que: (i) permitem ao Investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem ter que comprar diretamente um imóvel e sem a necessidade de desembolsar todo o valor de um imóvel;

(ii) diversificação em diferentes tipos de ativos do mercado imobiliário (e.g., shopping centers, hotéis, residências e recebíveis); (iii) as receitas geradas pelos ativos detidos pelo fundo são periodicamente distribuídas para os cotistas; (iv) todo o conjunto de tarefas ligadas à administração desses ativos fica a cargo dos profissionais responsáveis pelo fundo; e (iv) as pessoas físicas estão isentas de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo FII.

Como resultado, o interesse dos Investidores por essa classe de ativo tem crescido anualmente. Conforme o gráfico abaixo, o número de Investidores em cotas de FII que era de aproximadamente 8 mil em janeiro de 2010, alcançou mais de 350 mil no primeiro semestre de 2019.

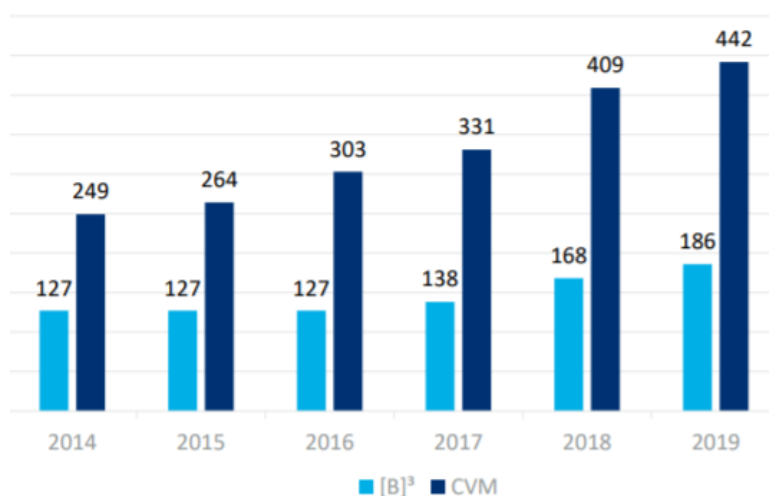
Número de Investidores em Fundos de Investimento Imobiliários no Brasil



Fonte: B3 - Boletim do Mercado Imobiliário nº 81 – Julho/2019

Ainda, o número de FIIs registrados na B3 e na CVM tem crescido significativamente nos últimos anos, sendo que, até agosto deste ano, foram registrados 186 FIIs na B3 e 442 FIIs na CVM.

Número de Fundos de Investimento Imobiliário Registrados



Fonte: B3 - Boletim do Mercado Imobiliário nº 81 – Julho/2019

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

10.1. Relacionamento entre as Partes

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seus conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seus conglomerados econômicos para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

10.1.1 Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador

Nos termos do Regulamento, o Administrador atuará como Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador no âmbito da Oferta.

As operações realizadas pelo Administrador podem não ser processadas em condições de mercado ou podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses.

10.1.2 Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente também presta serviços de auditoria a outros fundos do Administrados e do Banco Inter S.A., controlador do Administrador.

10.1.3. Relacionamento do Administrador com a MRV

O Administrador é controlado pelo Banco Inter S.A., que possui o mesmo controlador que a MRV.

O conflito de interesses existente na contratação da MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, para atuação como Consultor Imobiliário deverá ser aprovado na AGC de Conflito de Interesses. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES ENVOLVENDO A MRV, O FUNDO E O ADMINISTRADOR, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DA SEÇÃO 5 DESTE PROSPECTO.

10.1.4. Relacionamento do Administrador com a Plural

Na data deste Prospecto, o Administrador e a Plural não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

10.1.5. Relacionamento do Administrador com a Genial

Na data deste Prospecto, o Administrador e a Genial não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

10.1.6. Relacionamento da MRV com a Plural

Na data deste Prospecto, a MRV e a Plural não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe ao relacionamento comercial

10.1.7. Relacionamento da MRV com a Genial

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

10.1.8. Relacionamento da Plural com a Genial

A Plural e a Genial são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. A Plural e a Genial não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.1.9. Relacionamento do Auditor Independente com a MRV

Na data deste Prospecto, a KPMG Auditores Independentes S.A., empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários foi contratada pela MRV.

10.1.10. Relacionamento do Auditor Independente com a Plural

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

10.1.11. Relacionamento do Auditor Independente com a Genial

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

10.1.12. Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

11.1. Informações aos Cotistas

O Administrador publicará as informações referentes ao Fundo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede.

11.2. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item Informação aos Cotistas acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e à B3.

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

12.1. Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

12.1.1. Administrador e Coordenador Líder

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Att.: Maria Clara Guimarães Gusmão

Av. do Contorno, 7.777, 1º andar, Lourdes

CEP 30110-051

Belo Horizonte – MG

Telefone: (31) 3614-5332

E-mail: distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br

Website: www.bancointer.com.br/inter-dtvm/

Link para acesso ao Regulamento:

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

Neste *website*, clicar em Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII, e acessar seu localizar o Regulamento

Link para acesso ao Prospecto:

<https://www.bancointer.com.br/pravoce/investimentos/ofertas-publicas/>

Neste *website*, clicar em Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, e então localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

12.1.2. Coordenadores Contratados

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Att: Sr. Odilon Teixeira

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

São Paulo, SP

CEP: 04571-050 Telefone: (11) 3206-8131

E-mail: odilon.teixeira@brasilplural.com

Link para acesso aos documentos:

<http://www.brasilplural.com> (neste *website* clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “FII Luggo” e, então, localizar o documento procurado)

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Att: Sr. Pedro Sene

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

São Paulo, SP

CEP: 04571-050

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Link para acesso aos documentos:

[http:// www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “FII Luggo” e, então, localizar o Prospecto)

12.1.3. Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Regulamento:

www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Luggo”; clicar em “aqui” em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET” selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento etc.); e, por fim, clicar em “Regulamento”)

Link para acesso ao Prospecto:

www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Luggo”; clicar em “aqui” em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET” selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento etc.); e, por fim, clicar em “Prospecto”)

12.1.4. B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48 São Paulo – SP
Website: <http://www.b3.com.br/pt>

Link para acesso ao Regulamento:

<http://www.b3.com.br/ptbr/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/> (neste *website* buscar e selecionar “LUGGO FDO INV IMOB -FII”, acessar “Informações Relevantes” e selecionar o ano “2019”, localizar e selecionar a opção “Regulamento”.

Link para acesso ao Prospecto:

(<http://www.b3.com.br>, neste *website* acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > “LUGGO FDO INV IMOB - FII - 2- emissão” e, então, localizar o Prospecto.)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

13.1. Atendimento aos Cotistas

13.1.1. Ouvidoria

Aplicando no Fundo, o Investidor receberá uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate o Administrador, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apto também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

Coordenador Líder

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Maria Clara Guimarães Gusmão

Av. do Contorno, 7.777, 1º andar, Lourdes

CEP 30110-051

Belo Horizonte – MG

Telefone: (31) 3614-5332

E-mail: admfundos@interdtvm.com.br

Website: www.bancointer.com.br/inter-dtvm/

Coordenadores Contratados

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

At: Sr. Odilon Teixeira

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

São Paulo, SP

CEP: 04571-050 Telefone: (11) 3206-8131

E-mail: odilon.teixeira@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

At: Sr. Pedro Sene

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

São Paulo, SP

CEP: 04571-050

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- ANEXO I** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO
- ANEXO II** - NOVO ATO DO ADMINISTRADOR, REGULAMENTO DO FUNDO E SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO
- ANEXO III** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO VI** - MODELO DO PEDIDO DE RESERVA, BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, TERMO DE ADESÃO E PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
- ANEXO VII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DAS SPES ALVO E DOS EMPREENDIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME Nº 18.945.670/0001-46

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO IMOB II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME: 34.835.191/0001-23

(“Fundo”)

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

1. Alterar o nome do Fundo de “IMOB II Fundo de Investimento Imobiliário – FII” para **“Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII”**.

2. Alterar e consolidar o regulamento do Fundo, cujo novo teor consta do Anexo I ao presente instrumento (**“Regulamento”**).

3. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), com as seguintes características principais:

(i) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão”).

(ii) **Data de Emissão:** Será a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

(iii) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** 1.000.000 (um milhão) de cotas, podendo ser diminuída em virtude da distribuição parcial descrita abaixo.

(iv) **Classe(s) de Cotas:** classe única.



01590589

Ofício de Registro de Títulos e Documentos do DF

- (v) **Quantidade de Séries:** série única.
- (vi) **Preço de Emissão das Cotas da Primeira Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais) por cada cota.
- (vii) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** O Fundo não cobra qualquer taxa de ingresso para a subscrição de Cotas ou de saída.
- (viii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das cotas, respeitado o montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Cotas perfazendo o montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta Pública ("Montante Mínimo da Primeira Emissão"), de forma que as Cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição. Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Primeira Emissão, o FUNDO será liquidado, nos termos do art. 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada.
- (ix) **Montante Mínimo por Investidor:** O montante mínimo por investidor será correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) ou 1 (uma) Cota.
- (x) **Destinação dos Recursos da Primeira Emissão:** Os recursos líquidos da Primeira Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento do Fundo.
- (xi) **Número de Séries da Primeira Emissão:** A Primeira Emissão será realizada em série única.
- (xii) **Forma de Distribuição da Primeira Emissão:** Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
- (xiii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Primeira Emissão:** As cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo qual o subscritor deverá integralizar as cotas subscritas em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para conta bancária de titularidade do FUNDO.
- (xiv) **Tipo de Distribuição:** Primária.
- (xv) **Público Alvo da Oferta da Primeira Emissão:** As cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.
- (xvi) **Direito de Preferência:** Não haverá direito de preferência na subscrição de cotas do FUNDO.

12/12

01590589

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos



(xvii) **Direitos das Cotas:** As cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

(xviii) **Período de Colocação:** As cotas da Primeira Emissão deverão ser distribuídas em até 06 (seis) meses após o seu início.

(xix) **Regime de Distribuição:** As Cotas serão distribuídas publicamente em regime de melhores esforços de colocação.

(xx) **Distribuidor:** A distribuição das cotas da Primeira Emissão será realizada pelo ADMINISTRADOR, sendo admitida a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

4. Submeter o presente Instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à realização da oferta de cotas do Fundo.

O presente Instrumento de Alteração e o Regulamento do Fundo deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Belo Horizonte, 20 de setembro de 2019

Alexandre Ribeiro de Oliveira
Diretor
Ricardo F. Couto
Diretor
Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
ADMINISTRADOR



1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Nº de Ordem: **01590589**

Certifico e dou fé que o presente documento foi apresentado, protocolado sob o nº **01590590**, livro nº **A-97**, registrado em microfilme e digitalizado sob o nº **01590589**, livro nº **B-186**, nesta data, e AVERBADO à margem do Registro nº **01590588**, Belo Horizonte, 20/09/2019. Emol: 57,11 TUF: 15,52 ISSQN: 2,86 Recomeço: 3,43 Total: 78,92 Cod: 5111-D: 1, 5202-7: 1, 8101-8: 2

Maria Kelly O. dos Santos
O Oficial
Miria Kelly O. dos Santos
Escritor Autorizado



PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 1º Registro de Títulos e Documentos
de Belo Horizonte - MG - CNS: 05.529-3
SELO DE CONSULTA: CUV61772
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1743.3023.4328.9069
Quant. Atos Praticados: 4
Ato(s) praticado(s) por: **Miria Kelly O. Santos**
Escritor
Emol: R\$ 60,54 - TFJ: R\$ 15,52
Valor Final: R\$ 78,92 - ISS: R\$ 2,86
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>



M 01590589 2/2

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos



ANEXO I

REGULAMENTO DO LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

m

01590589 *m*
Ofício de Registro de Títulos e Documentos



ANEXO II

NOVO ATO DO ADMINISTRADOR, REGULAMENTO DO FUNDO E SUPLEMENTO
DA PRIMEIRA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME Nº 18.945.670/0001-46

ATO DO ADMINISTRADOR

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO LUGGO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/ME: 34.835.191/0001-23

(“Fundo”)

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

- 1.** Alterar e consolidar o regulamento do Fundo, cujo novo teor consta do Anexo I ao presente instrumento (**“Regulamento”**);
- 2.** Aprovar a alteração do “Montante Mínimo da Primeira Emissão” e a “Quantidade de Cotas da Primeira Emissão” da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo (“1ª Emissão”), aprovada por meio do Suplemento constante do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do IMOB II Fundo de Investimento Imobiliário, datado de 20 de setembro de 2019, e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos de Belo Horizonte – MG sob o nº 01590589, passando o “Montante Mínimo da Primeira Emissão” a ser de 627.000 (seiscentas e vinte e sete mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$62.7000.000,00 (sessenta e dois milhões e setecentos mil reais) e a “Quantidade de Cotas da Primeira Emissão” ser de até 900.000 (novecentas mil) cotas, perfazendo o montante de até R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais); e
- 3.** Submeter o presente Instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à realização da oferta de cotas do Fundo.

O presente Instrumento de Alteração e o Regulamento do Fundo deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Belo Horizonte, 22 de outubro de 2019

Marco Túlio Guimarães
Diretor Geral

Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
ADMINISTRADOR

João Paulo Fonseca Couto
Diretor



ANEXO I

REGULAMENTO DO LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

REGULAMENTO DO LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME: 34.835.191/0001-23

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

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

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

Artigo 3º - O público alvo para a colocação das cotas do Fundo (“Cotas”) será composto por: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“Investidores Institucionais”); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Cotistas”), sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 4º - O FUNDO tem por objeto investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários de natureza residencial, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO e nos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), sendo que o objetivo principal do FUNDO consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) que comporão seu patrimônio.

Parágrafo Primeiro – Determinados Ativos Imobiliários, que atendem à Política de Investimento do FUNDO, e que correspondem às sociedades de propósito específico direta ou indiretamente controladas pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.343.492/0001-20 (“SPEs Alvo”, “MRV”, e “Grupo MRV”, respectivamente), poderão ser adquiridos pelo FUNDO e serão descritos no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do FUNDO, elaborado nos

termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Prospecto da Primeira Emissão”, “Oferta Pública” e “Instrução CVM nº 400/03”, respectivamente). Observado o disposto no Parágrafo Terceiro, as cotas das SPEs Alvo serão adquiridas com os recursos da Primeira Emissão de Cotas (conforme abaixo definido), observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o FUNDO possa adquirir outros Ativos Imobiliários.

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

Parágrafo Terceiro – O Grupo MRV não está obrigado a: (i) oferecer as SPEs Alvo para que sejam adquiridas pelo FUNDO; ou (ii) dar direito de preferência ao FUNDO na aquisição dos Ativos Imobiliários que desenvolver ou pretender alienar, a qualquer título, a terceiros.

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

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 6º - A política de investimentos do FUNDO tem como objetivo aplicar os recursos do FUNDO de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO em imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (“Ativos Imobiliários”).

Parágrafo Segundo - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos (“Ativos de Liquidez”):

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

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

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

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

Artigo 7º - O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

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

- III. utilizar os Ativos Imobiliários para geração de receita, em benefício do FUNDO, através da alienação, locação ou arrendamento, observado que, nos termos do Artigo 4º acima, o objetivo principal do FUNDO consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio.

Artigo 8º - Os imóveis integrantes da carteira do FUNDO deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, não estando impedida a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 9º - O FUNDO é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, n.º 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013 (“ADMINISTRADOR”).

Artigo 10º – Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das cotas do FUNDO serão prestados pelo ADMINISTRADOR devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, de 29 de julho de 2014 (“Custodiante”).

Artigo 11º – O ADMINISTRADOR contratou a MRV, por meio de sua linha de negócios denominada Luggo, para prestar serviços de consultoria especializada e análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO, locação e administração da locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do FUNDO, por meio do Contrato de Consultoria (conforme abaixo definido), observado o quanto disposto no Parágrafo Único do Artigo 15º abaixo (“Consultor Imobiliário”).

Parágrafo Único – O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços de consultoria especializada e administração de locações, nos termos do art. 31, incisos II e III, da Instrução da CVM nº 472/08 e do Capítulo V abaixo.

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

Artigo 13º - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do FUNDO, com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira

do FUNDO, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

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

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

Artigo 14º – É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício das funções de gestor do patrimônio do FUNDO e utilizando os recursos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VII. vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos deste Regulamento, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o Consultor Imobiliário ou entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e

o empreendedor;

- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

Artigo 15º - Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472/08. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, o FUNDO e o Consultor Imobiliário ou o ADMINISTRADOR e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando as, seguintes situações:

- I. aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação dos

serviços referidos no Parágrafo Único do artigo 17 abaixo, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

- V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do Consultor Imobiliário ou pessoas a ele ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do FUNDO e cuja estruturação e distribuição, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Parágrafo Único - Os Cotistas manifestarão concordância quando da formalização de sua adesão ao Regulamento com relação à: (i) contratação da MRV, que é instituição pertencente ao mesmo grupo societário do ADMINISTRADOR, para prestar os serviços de Consultor Imobiliário, sendo que a comissão para a prestação destes serviços é cobrada de acordo com a prática de mercado; e (ii) aquisição de Ativos Imobiliários que atendam a política de investimento prevista neste Regulamento e que sejam de propriedade do Grupo MRV, observado que as aprovações previstas no item (i) e (ii) acima serão ratificadas em Assembleia Geral de Cotistas.

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

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos ou regimentos internos do ADMINISTRADOR ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Artigo 17º - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:

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

- a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
 - d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratados pelo FUNDO;
 - e
 - e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento, do Prospecto da Primeira Emissão e das futuras emissões de Cotas do FUNDO, conforme aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

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

- I. distribuição de cotas do FUNDO;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 18º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Parágrafo Terceiro - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao

liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

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

CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 19º - O Consultor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao FUNDO, nos termos dos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, e será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários e administração de locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado entre o Consultor Imobiliário e o FUNDO (“Contrato de Consultoria”) e do presente Regulamento, os seguintes serviços:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários;
- II. assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- III. análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o FUNDO, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários, sendo que a aquisição e alienação de Ativos Imobiliários deverá seguir a Política de Investimento do FUNDO e o procedimento operacional descrito no Contrato de Consultoria;
- IV. recomendação, ao ADMINISTRADOR, acerca da forma de utilização dos Ativos Imobiliários para geração de receita, em benefício do FUNDO, através da alienação, locação, arrendamento dos Ativos Imobiliários ou oferecimento de serviços e produtos nos Ativos Imobiliários, observado que, nos termos do Artigo 4º acima, o objetivo principal do FUNDO consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos Ativos Imobiliários que comporão seu patrimônio;
- V. administração das locações, arrendamentos, vendas e/ou da exploração de outros direitos referentes aos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando: (i) à

representação do FUNDO, mediante o recebimento de procuração outorgada pelo ADMINISTRADOR nesse sentido, perante os locatários ou compradores para a celebração, alteração, resolução, rescisão, renovação ou não, prorrogação ou não, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos celebrados com locatários, prestadores de serviço e outros pertinentes aos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do FUNDO; (ii) ao controle de contas a pagar e receber dos Ativos Imobiliários, incluindo a cobrança de aluguéis; e (iii) à apuração de lucros obtidos pelo FUNDO com os Ativos Imobiliários, dentre outros aspectos;

- VI. representação do FUNDO perante órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando a Prefeituras, Conselhos Administrativos, Superintendências, Instituto Nacional de Seguridade Social, concessionárias de serviços públicos, Secretaria da Receita Federal, incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias da Fazenda Estadual e/ou Municipal, Juntas Comerciais Estaduais, IBAMA e demais órgãos ambientais, e atuar junto a esses órgãos e entidades praticando e intentando o que for necessário à regularização dos Ativos Imobiliários, inclusive promover defesas e recursos administrativos, assinar notificações, ofícios e declarações, requerer licenças, alvarás, aprovação de projetos arquitetônicos e praticar todos os demais atos correlatos que se fizerem necessário ao início de obras, relativos a quaisquer imóveis e empreendimentos detidos pelo FUNDO, e, ainda, requerer e promover retificações de área, desmembramento ou desdobramentos, remembramentos e/ou unificações, parcelamento do solo e qualquer outro tipo de regularização de imóvel junto a órgãos públicos e cartórios, podendo, para tanto, assinar escrituras públicas relativas a estes atos, requerer registros e averbações, requerer abertura de matrículas e o que preciso for;
- VII. intermediação da exploração do direito de superfície dos Ativos Imobiliários, monitoramento e acompanhamento de projetos e recomendação ao Administrador para comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários, bem como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas pelo FUNDO, de acordo com os termos previstos na Política de Investimento do presente Regulamento, para fins de monitoramento;
- VIII. análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao ADMINISTRADOR e indicação dos investimentos a serem realizados pelo ADMINISTRADOR caso haja disponibilidade financeira do FUNDO, observadas as diretrizes constantes deste Regulamento;
- IX. acompanhamento, em conjunto com o ADMINISTRADOR, da locação,

arrendamento ou venda das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários;

- X. implementação de acessões, reformas ou benfeitorias, mediante comunicação prévia ao Administrador com 5 (cinco) dias de antecedência, visando à manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou parte de Ativos Imobiliários cujos direitos reais integrem indiretamente a carteira do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade, objetivando potencializar os retornos decorrentes de sua exploração econômica e eventual comercialização;
- XI. informar o ADMINISTRADOR sobre a necessidade de realização de novas emissões de cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme necessário;
- XII. em conjunto com o ADMINISTRADOR, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do FUNDO;
- XIII. disponibilização trimestral, ao ADMINISTRADOR, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, de: (i) histórico da tabela de aluguéis ou vendas vigente das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO referente aos 6 (seis) meses anteriores; bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos V e VI acima;
- XIV. anualmente: (i) apresentar ao ADMINISTRADOR 3 (três) propostas, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência do encerramento do exercício do FUNDO, para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO; e (ii) disponibilizar ao ADMINISTRADOR, em até 15 (quinze) dias antes do encerramento de cada exercício do FUNDO, de relatório contendo o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
- XV. orientação do ADMINISTRADOR para exercício do direito de voto do FUNDO em eventual Assembleia Geral de Cotistas;
- XVI. exercer suas atividades no melhor interesse do FUNDO; e
- XVII. observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

Parágrafo Primeiro - Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo FUNDO deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo ADMINISTRADOR, sob pena de sua ineficácia.

Parágrafo Segundo - O Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração pelos serviços de consultoria, equivalente a 0,6% (sessenta centésimos) por cento ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do FUNDO, nos termos previstos no Contrato de Consultoria, a qual será descontada da Taxa de Administração (conforme abaixo definido) e será paga pelo FUNDO diretamente ao Consultor Imobiliário. A remuneração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente, no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços. Além da remuneração prevista acima, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração variável adicional, que não será descontada da Taxa de Administração, definida, calculada e paga de acordo no Contrato de Consultoria. Para os fins do presente Regulamento, será considerado como “Dia Útil”, todo e qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Parágrafo Terceiro - O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao ADMINISTRADOR, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma pro rata temporis.

Parágrafo Quarto - O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no Parágrafo Terceiro acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Quinto - Entre a data descrita no Parágrafo Terceiro acima e a efetiva contratação de novo consultor imobiliário, o ADMINISTRADOR exercerá as atividades relativas ao Consultor Imobiliário e fará jus à remuneração daí decorrente.

CAPÍTULO VI - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 20º - O ADMINISTRADOR receberá, pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração, a remuneração de 0,76% (setenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do FUNDO, ou sobre o valor de mercado do FUNDO, correspondente à multiplicação da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO por seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal líquida para o ADMINISTRADOR de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA, dos dois o que for maior, observado que a remuneração mínima mensal devida ao ADMINISTRADOR não inclui os valores a serem descontados da Taxa de

Administração para o pagamento da remuneração devida aos demais prestadores de serviços do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - A remuneração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços.

Parágrafo Segundo – O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviço contratados pelo FUNDO.

Artigo 21º – Não será cobrada taxa de performance pelo FUNDO.

CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 22º - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”), observados os quóruns estabelecidos no artigo 25º abaixo, deliberar sobre:

- I. as contas relativas ao FUNDO e as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A Instrução CVM nº 472/08;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial, conforme aplicável;
- IV. destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial, conforme aplicável;
- V. emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pelo ADMINISTRADOR;
- VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VII. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VIII. salvo quando diversamente previsto em Regulamento, 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, se for o caso;

- X. eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII. alteração dos quóruns de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;
- XIV. alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.;
e
- XV. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no Capítulo V acima.

Parágrafo Primeiro - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do FUNDO, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

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

Artigo 23º – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral.

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

Parágrafo Segundo - A convocação e instalação da Assembleia Geral observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Oitavo - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 24º - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

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

Parágrafo Primeiro - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 45, inciso III, abaixo, sendo que as informações referidas no Artigo 46, inciso V, abaixo, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral.

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

Parágrafo Terceiro - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Segundo deste Artigo, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 23º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 25º - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos III, VI, VIII, IX, XII e XIII do Artigo 22º deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo - Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 26º - As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do ADMINISTRADOR, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo ADMINISTRADOR a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 27º - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 28º - O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

Parágrafo Primeiro - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os requisitos do Artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Segundo - É facultado a cotistas do FUNDO que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o ADMINISTRADOR deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação sendo vedado ao ADMINISTRADOR: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro 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 Parágrafo Terceiro abaixo. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

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

Artigo 29º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Artigo 30º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. o ADMINISTRADOR;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua

propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

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

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV deste Artigo;
- II. se houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação aplicável.

Artigo 31º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá a qualquer tempo, nomear um ou mais representantes dos cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos mesmos.

CAPÍTULO VIII – REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Artigo 32º - A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas do FUNDO deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas e respectivo prazo de mandato, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

Parágrafo Primeiro - A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo - Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas do FUNDO, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do FUNDO;

- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Terceiro - A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

Parágrafo Quinto - Compete aos representantes dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos nos termos deste Regulamento;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício FUNDO; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes dos cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO, cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IX - DAS COTAS, DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, DA PRIMEIRA EMISSÃO E DAS EMISSÕES SUBSEQUENTES

Artigo 33º - As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO e têm forma

escritural e nominativa.

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

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

Artigo 34º – O titular de cotas do FUNDO:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos 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 35º – O patrimônio do FUNDO será formado pelas Cotas em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de cotas.

Artigo 36º - As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas. As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo que, em todas as emissões, a aplicação inicial mínima será no valor correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) ou 10 (dez) Cotas, exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo Primeiro - No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá: (a) assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco (“Termo de Adesão”); (b) se comprometer a integralizar as Cotas subscritas, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento; (c) indicar um representante responsável; (d) informar seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações que lhe sejam enviadas pelo ADMINISTRADOR nos termos do Regulamento. A liquidação da Primeira Emissão se dará na Data de Liquidação, conforme indicada no Suplemento e no Prospecto da Primeira Emissão, e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Segundo - Será admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Primeira Emissão (conforme definido no Suplemento da Primeira Emissão), mediante o

cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, desde que aprovado em Assembleia Geral de cotistas.

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

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

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

Parágrafo Sexto - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3. As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (DDA) e listadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 37º - A Oferta Pública de cotas do FUNDO será realizada com a intermediação da ADMINISTRADORA, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A subscrição de cotas será realizada segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo – Não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição pelos cotistas de cotas do FUNDO. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

Artigo 38º – As Ofertas Públicas de Cotas do FUNDO serão realizadas por meio de instituições

integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

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

Parágrafo Terceiro - As demais características da Primeira Emissão estão contempladas no Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

Artigo 39º – Observado o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o FUNDO poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. aos cotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- III. na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
- IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo Primeiro – O capital autorizado do Fundo corresponde a R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”). Novas emissões de Cotas, até o limite do Capital Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, de comum acordo com o Consultor Imobiliário, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Capital Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da

Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido pela regulamentação vigente.

Parágrafo Segundo – A Assembleia Geral de Cotistas ou o ADMINISTRADOR, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como a data base que definirá quais Cotistas do FUNDO terão direito ao exercício do direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

Parágrafo Terceiro – A Assembleia Geral de Cotistas ou o ADMINISTRADOR, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Parágrafo Quarto – Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o ADMINISTRADOR, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

Parágrafo Quinto – No âmbito de novas emissões de Cotas do FUNDO, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Sexto – A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será realizada segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

Parágrafo Sétimo – Observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta Pública

de distribuição de Cotas do FUNDO e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que: (a) se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 40º abaixo; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no Parágrafo Segundo do Artigo 40º abaixo.

Artigo 40º - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do FUNDO por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

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

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

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 42º - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Capítulo VII do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Artigo 43º - O ADMINISTRADOR deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Primeiro - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa

apresentada pelo Administrador.

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

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

Parágrafo Quarto – Farão jus à distribuição de rendimentos do FUNDO, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de rendimentos.

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

Artigo 44º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

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

Parágrafo Único - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

CAPÍTULO XI - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, formulário eletrônico nos termos do anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; e
 - c) o relatório do auditor independente.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Primeiro - 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 Segundo – O ADMINISTRADOR deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do FUNDO.

Artigo 46º - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- III. fatos relevantes;
- IV. em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da

Instrução CVM nº 472/08 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; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 45º acima, conforme aplicável.

Parágrafo Único - Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08, para fins deste Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas do FUNDO ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do FUNDO; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Artigo 47º - A divulgação de informações DO FUNDO será realizada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Artigo 9º acima.

Parágrafo Primeiro - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Segundo – A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo Terceiro – As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 48º - Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do FUNDO, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos

de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no FUNDO, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo, bem como aqueles a serem descritos detalhadamente no Prospecto da Primeira Emissão.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios - O FUNDO está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda pelos Ativos Imobiliários ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos Ativos Imobiliários; (iii) alterações da política habitacional que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para financiamento das obras dos Ativos Imobiliários e redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo FUNDO.

Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. 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 do fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do FUNDO.

Riscos de Mercado - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do FUNDO, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do FUNDO, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Risco Sistêmico - O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Imobiliários e dos recebíveis associados a tais Ativos Imobiliários, afetando os ativos adquiridos pelo FUNDO, o que poderá prejudicar o seu

rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do FUNDO podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Risco Tributário - A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são 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 do FUNDO.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento) não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

Além disso, o governo regularmente introduz alterações na legislação fiscal o que poderia impactar negativamente as sociedades investidas e assim impactar negativamente o resultado do FUNDO.

Riscos Relacionados à Liquidez - A aplicação em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por prazo indeterminado a contar da data de autorização de funcionamento do FUNDO pela CVM, podendo ser antecipado.

Riscos de Crédito - Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez.

O FUNDO poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do FUNDO. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do FUNDO, o FUNDO poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do FUNDO - O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que compõem o patrimônio do FUNDO. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo FUNDO, entre outros fatores associados aos ativos do fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários - Apesar de a carteira do FUNDO ser composta predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do FUNDO. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e empreendimentos integrantes da carteira do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Risco relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Primeira Emissão e da Liquidação do FUNDO - A Oferta Pública de Cotas do FUNDO poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Primeira

Emissão, conforme definido no Suplemento. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Primeira Emissão, o ADMINISTRADOR, de comum acordo com o coordenador líder da Oferta, poderá decidir por reduzir o valor total da Oferta Pública até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão.

No entanto, caso o Montante Mínimo da Primeira Emissão não seja atingido, a Oferta Pública será cancelada e o FUNDO poderá ser liquidado, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um destes investidores. A liquidação do FUNDO e a devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.

Risco de Concentração da Carteira do FUNDO - O FUNDO destinará os recursos captados na Oferta Pública da Primeira Emissão para a aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o FUNDO possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo FUNDO, inicialmente, o FUNDO irá adquirir exclusivamente os Ativos Imobiliários, o que gerará uma concentração da carteira do FUNDO. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas do FUNDO, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do FUNDO dependerão dos resultados atingidos pela locação das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, 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.

Risco de Necessidade 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 FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 pelo ADMINISTRADOR antes

do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O ADMINISTRADOR, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e 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. Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante o prazo de duração do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no FUNDO, caso a Assembleia Geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco de Diluição da Participação do Cotista - O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do FUNDO não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas, exceto na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de cotas optar por conceder tal direito de preferência.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral – Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

Risco Jurídico - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Conflito de Interesses - O Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO prevê a contratação do ADMINISTRADOR para a distribuição, escrituração e custódia das Cotas do FUNDO. As operações realizadas pelo podem não ser processadas em condições de mercado ou podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses.

Adicionalmente, o Prospecto da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO estabelece que os recursos obtidos pelo FUNDO com a Primeira Emissão serão destinados à aquisição das SPEs Alvo. Ocorre que a MRV será a instituição responsável pela prestação de serviços de consultoria especializada e análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO, bem como pela locação e administração da locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do FUNDO, e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Apesar da manifestação de ciência e concordância pelos investidores de que o FUNDO poderá efetivamente situações de conflito de interesses entre as partes quando da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses, o FUNDO e cotistas poderão ser afetados adversamente.

Riscos Relacionados aos Ativos Imobiliários - Os pagamentos relativos aos Ativos Imobiliários nos quais o FUNDO vier a investir podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo Ativo Imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o FUNDO e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho de outros empreendimentos e ativos do setor, não há garantia de que o FUNDO e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o FUNDO no desempenho de suas operações, não há garantias de que o FUNDO conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio, investidor ou detentor dos Ativos Imobiliários, nem de que, caso o FUNDO consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do FUNDO.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários - No período compreendido entre a aquisição do Ativo Imobiliário e seu registro em nome do FUNDO, existe risco de que o bem seja onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do Ativo Imobiliário ao FUNDO.

Riscos decorrentes dos contratos de locação dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO

– O FUNDO poderá negociar a aquisição de determinados Ativos Imobiliários que já se encontram locados a terceiros. Em decorrência da previsão legal contida na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei do Inquilinato”), o proprietário dos Ativos Imobiliários deverá oferecer aos locatários o direito de preferência na aquisição de referidos Ativos Imobiliários em condições iguais às ofertadas ao FUNDO, que poderá ser exercido dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento de notificação nesse sentido. Caso o(s) locatário(s) exerça(m) o direito de preferência, o FUNDO ficará impossibilitado de adquirir o(s) Ativo(s) Imobiliário(s).

Adicionalmente, nos termos do artigo 33 da Lei do Inquilinato, caso o direito de preferência não seja oferecido ao locatário, o locatário preterido no direito de preferência conferido pela Lei de Locação poderá: (a) pleitear judicialmente o ressarcimento, pelo proprietário dos Ativos Imobiliários, as perdas e danos incorridos com o não oferecimento; ou (b) realizar o depósito do preço em juízo (e as despesas com a transferência) e adjudicar o Ativo Imobiliário para si, desde que o faça em até 6 (seis) meses contados do registro da venda do Ativo Imobiliário ao FUNDO no cartório de registro de imóveis e, para tanto, o locatário tenha averbado previamente (com até 30 (trinta) dias de antecedência da data da alienação do Ativo Imobiliário ao FUNDO), o seu contrato na matrícula do referido Ativo Imobiliário.

Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário Devido à Extensa Legislação - O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do FUNDO.

Risco de Performance da Locação dos Imóveis que Compõem os Ativos Imobiliários - Não há garantias que a performance de locação esperada para um determinado Ativo Imobiliário ocorrerá conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao valor do aluguel, bem como a velocidade de locação da totalidade das unidades autônomas que compõem os Ativos Imobiliários, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Ativo Imobiliário e, consequentemente, afetar negativamente os resultados do FUNDO e o valor das Cotas.

Riscos Ambientais - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os

decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de Desapropriação - Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) de propriedade direta ou indireta do FUNDO, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos - A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. embora o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Demais Riscos - O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos no Prospecto da Primeira Emissão e demais documentos da Oferta Pública.

O objeto e a Política de Investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do ADMINISTRADOR, nem do Custodiante e nem do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XIII - DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

Artigo 49º - Constituem encargos e despesas do FUNDO as seguintes despesas:

- I. taxa de administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em

mercado organizado de valores mobiliários;

- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, inclusive consultoria especializada e distribuição de cotas do FUNDO;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia- Geral;
- XIII. despesas com o registro de documentos em cartório;
- XIV. honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de cotistas, se aplicável; e
- XV. gastos referentes à vacância dos imóveis integrantes do fundo, bem como todas as despesas necessárias para a locação dos imóveis, como marketing, comissões, publicidade e demais despesas relacionadas.

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

CAPÍTULO XIV – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 50º - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que serão investidos os recursos do Fundo.

Artigo 51º - Não há garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas.

Artigo 52º - O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, ou seja, terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

CAPÍTULO XV – DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO

Artigo 54º - O FUNDO será liquidado, a qualquer momento, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos Eventos de Liquidação descritos neste Regulamento.

Artigo 55º - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (“Eventos de Liquidação”):

- I. desinvestimento com relação a todos os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO;
- II. renúncia e não substituição do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- III. descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO; e
- IV. ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Contingência, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um Evento de Liquidação.

Parágrafo Segundo - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número de Cotas emitidas pelo FUNDO.

Parágrafo Terceiro - Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo Segundo acima, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Quarto - A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

Parágrafo Quinto - O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Sexto - O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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

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

Parágrafo Nono - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral 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 do FUNDO.
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio líquido do FUNDO, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 56º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do FUNDO.

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

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

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

Artigo 57º - O FUNDO poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, por maioria de votos dos cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos ativos imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

Artigo 58º - Fica eleito o foro da Cidade do Belo Horizonte para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

Artigo 59º - O direito de voto do FUNDO em assembleias será exercido pelo ADMINISTRADOR, sendo que o ADMINISTRADOR adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política, disponível na sede do ADMINISTRADOR, orienta suas decisões em assembleias dos emissores de títulos e valores mobiliários detidos pelo FUNDO, no intuito de defender os interesses do FUNDO e de seus cotistas. O FUNDO se reserva o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa.

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

Belo Horizonte, 22 de outubro de 2019

Marco Túlio Guimarães
Diretor Geral

Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
ADMINISTRADOR

**SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Número da Emissão: A presente emissão representa a primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão”).

Data de Emissão: Será a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas da Primeira Emissão: até 900.000 (novecentas mil) cotas, perfazendo o montante de até R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), podendo ser diminuída em virtude da distribuição parcial descrita abaixo.

Classe(s) de Cotas: classe única.

Quantidade de Séries: série única.

Preço de Emissão das Cotas da Primeira Emissão: R\$ 100,00 (cem reais) por cota.

Taxa de Ingresso e/ou Saída: O FUNDO não cobra qualquer taxa de ingresso para a subscrição de Cotas ou de saída.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão: Será admitida a distribuição parcial das cotas, respeitado o montante mínimo de 627.000 (seiscentas e vinte e sete mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$62.7000.000,00 (sessenta e dois milhões e setecentos mil reais), para a manutenção da Oferta Pública (“Montante Mínimo da Primeira Emissão”), de forma que as Cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição. Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Primeira Emissão, o FUNDO será liquidado, nos termos do art. 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada.

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

Número de Séries da Primeira Emissão: A Primeira Emissão será realizada em série única.

Forma de Distribuição da Primeira Emissão: Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Primeira Emissão: As cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo qual o subscritor deverá integralizar as cotas subscritas em moeda corrente nacional.

Tipo de Distribuição: Primária.

Público Alvo da Oferta da Primeira Emissão: O público alvo para a colocação das cotas do Fundo (“Cotas”) será composto por: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“Investidores Institucionais”); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Cotistas”).

Direito de Preferência: Não haverá direito de preferência na subscrição de cotas do FUNDO.

Direitos das Cotas: As cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do FUNDO.

Período de Colocação: As cotas da Primeira Emissão deverão ser distribuídas em até 06 (seis) meses após o seu início.

Regime de Distribuição: As Cotas serão distribuídas publicamente em regime de melhores esforços de colocação.

Distribuidor: A distribuição das cotas da Primeira Emissão será realizada pelo ADMINISTRADOR, sendo admitida a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade – Estruturação de FII

Nº 8057/19

Preparado para: Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Referência: Luggo Cipreste, Luggo Ecoville, Luggo Lindóia, Luggo Cenarium

Outubro, 2019

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



25 de outubro de 2019

Referência: Estudo de Viabilidade para estruturação de um Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com a proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de outubro de 2019.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager
CIVAS



Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. ESTUDO DE VIABILIDADE	5
3.1 PREMISSAS ESPECIAIS.....	5
3.2 PREMISSAS GERAIS.....	6
3.2.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	6
3.2.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII.....	6
3.2.3 CUSTOS DE EMISSÃO.....	6
3.2.4 DESPESAS RELACIONADAS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS	7
3.2.5 DESPESAS RECORRENTES DO FII.....	7
3.2.6 FUNDO DE RESERVA.....	8
3.2.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO	8
3.3 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS	8
4. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	11

ANEXO

I – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Accelerating success.



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

FII para 4 empreendimentos residenciais	
Solicitante:	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Fundo de Investimento Imobiliário:	LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário:	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Finalidade e Uso pretendido:	Estruturação de FII
Data de Referência:	Outubro de 2019
Tipologia dos Imóveis:	Condomínio vertical residencial
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos, das SPEs e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de outubro de 2019, para LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, que tem a intenção de fazer a aquisição de quatro ativos imobiliários, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita aos imóveis e às regiões onde se localizam os imóveis, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value* dos ativos e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O estudo de viabilidade para estruturação do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pela Cliente, e o fluxo de caixa projetado dos ativos que irão compor a carteira do FII.

A base de valores adotada para avaliação dos ativos foi a do *Fair Value*, definido pelo Red Book como "*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*"¹

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

¹ Tradução livre para "*Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*" – Red Book.

Estudo de Viabilidade

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

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

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.



3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII irá adquirir os seguintes ativos:

Laudo	Imóvel	Número de Unidades	Participação do FII	Município	UF
8053/19	Luggo Cipreste	116	100%	Belo Horizonte	MG
8054/19	Luggo Ecoville	88	100%	Curitiba	PR
8055/19	Luggo Lindóia	128	100%	Curitiba	PR
8056/19	Luggo Cenarium	120	100%	Campinas	SP

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação enviados ao Cliente.

Este Estudo de Viabilidade considera que o FII irá adquirir os imóveis pelos seguintes montantes, informados pela Cliente:

- Luggo Cipreste: R\$ 15.866.997,00
- Luggo Ecoville: R\$ 19.106.914,00
- Luggo Lindóia: R\$ 22.602.792,00
- Luggo Cenarium: R\$ 25.445.541,00

3.1 PREMISSAS ESPECIAIS

Este estudo de viabilidade considera o fato informado da transação da venda com preço definido entre as partes, demonstrada no fluxo de caixa.

Este estudo também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para outubro de 2019.



Este estudo também recomenda e faz menção direta às premissas especiais constantes nos laudos de avaliação de seus ativos imobiliários.

3.2 PREMISSAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de outubro de 2019.

Foram consideradas as seguintes premissas:

3.2.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando as receitas provenientes dos empreendimentos, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado nos laudos de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

3.2.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

O valor para instituição do FII, ou seja, o valor total da oferta será de R\$ 90.000.000 (Noventa milhões de reais), o qual inclui a aquisição das participações nos ativos e os custos de emissão do fundo.

3.2.3 CUSTOS DE EMISSÃO

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados em R\$ 6.977.756,00 e correspondem aos seguintes itens:

ITBI	R\$ 2.684.160,00
FEE de Distribuição	R\$ 2.700.000,00
Assessor Legal	R\$ 75.000,00
Taxa CVM	R\$ 300.000,00
Gross Up	R\$ 336.441,62
Custos B3	R\$ 88.123,07
Taxa de Registro na Anbima	R\$ 17.855,00
Custos de Cartório	R\$ 100.000,00
Outros	R\$ 115.772,31
Laudo de Avaliação	R\$ 110.404,00



3.2.4 DESPESAS RELACIONADAS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

O custo de aquisição da participação do FII nos ativos foi informado pelo cliente e corresponde ao total de R\$ 83.022.244,00. Além disso, incorrerão custos de aquisição, como ITBI e emolumentos, os quais somam R\$ 2.684.160,00, calculado sobre o valor dos laudos de avaliação.

3.2.5 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

Taxa de Administração e Gestão (0,16% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 146.400,00
Honorário Auditoria	R\$ 28.000,00
Fiscalização CVM	R\$ 24.059,12
Anbima	R\$ 3.966,00
Taxa B3	R\$ 9.812,00
Seguro	6,5% sobre a receita líquida
Laudo de Avaliação	R\$ 28.000,00
Consultor Imobiliário	R\$ 549.000,00
Marketing	5,0% sobre a receita líquida
Cartão de Crédito	1,0% sobre a receita líquida
Remuneração Variável – Consultor Imobiliário	20% do que exceder 110% do CDI

As despesas recorrentes consideradas no estudo de viabilidade do FII e seus respectivos valores foram considerados de forma mensalizada no fluxo.



3.2.6 FUNDO DE RESERVA

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do FII, será formado um Fundo de Reserva, através da retenção anual de 5% da receita bruta do FII.

3.2.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, em cada ativo foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*), simulando a liquidação do fundo.

Imóvel	Valor de Venda da Participação
Luggo Cipreste	R\$ 22.394.169,23
Luggo Ecoville	R\$ 24.753.000,00
Luggo Lindóia	R\$ 28.322.076,92
Luggo Cenarium	R\$ 30.204.323,08

3.3 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

Estudo de Viabilidade

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Oferta FII											
Ativos	-83.022										
ITBI & Registros	-2.684										
Estimativa Patrimonial	-85.706										
Fee de Distribuição	-2.700										
Despesas Não Recorrentes	-1.594										
Total - Oferta FII	-90.000										
Ativos - Receita Líquida											
Cipreste		1.356	1.380	1.408	1.436	1.469	1.495	1.525	1.556	1.592	1.620
Ecoville		1.589	1.610	1.652	1.673	1.699	1.715	1.737	1.759	1.786	1.804
Cenarium		2.091	2.101	1.997	2.152	2.169	2.174	2.185	2.196	2.213	2.218
Lindóia		1.864	1.883	1.929	1.948	1.974	1.988	2.008	2.029	2.055	2.070
Total - Receita Líquida	6.901	6.974	6.985	7.210	7.311	7.373	7.456	7.540	7.647	7.712	
Ativos - Simulação de Venda											
Cipreste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.394
Ecoville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.753
Cenarium	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.204
Lindóia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28.322
Comissão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.170
Total - Simulação de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102.503
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa De Administração	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240
Honorário Auditoria	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28
Taxa de Fiscalização CVM	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24
Taxa BMF&Bovespa	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Seguro	-348	-353	-354	-368	-374	-378	-384	-389	-396	-396	-400
Arbitragem	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Laudo de Avaliação	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28
Consultor Imobiliário	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540
Marketing	-267	-271	-272	-283	-288	-291	-295	-299	-305	-308	-308
Outros	-53	-54	-54	-57	-58	-58	-59	-60	-61	-62	-62
Remuneração Variável - Consultor Imobiliário	0	-109	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - FII - Despesas Recorrentes	-1.542	-1.552	-1.554	-1.581	-1.594	-1.601	-1.612	-1.622	-1.636	-1.644	
Fundo de Reserva											
FR	-268	-271	-272	-281	-286	-289	-292	-296	-301	-303	
Total - FII - Fundo de Reserva	-268	-271	-272	-281	-286	-289	-292	-296	-301	-303	
Fluxo FII	-90.000	5.091	5.041	5.159	5.347	5.431	5.483	5.552	5.622	5.710	108.268
TIR (Roal)	6,98%										
Yield (ao ano)	5,66%	5,60%	5,73%	5,94%	6,03%	6,09%	6,17%	6,25%	6,34%	6,41%	

Estudo de Viabilidade

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



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

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	-90.000			-90.000
Ano 1		5.091		5.091
Ano 2		5.041		5.041
Ano 3		5.159		5.159
Ano 4		5.347		5.347
Ano 5		5.431		5.431
Ano 6		5.483		5.483
Ano 7		5.552		5.552
Ano 8		5.622		5.622
Ano 9		5.710		5.710
Ano 10		5.765	102.503	108.268

TIR a.a. 6,98%

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) real de 6,98% ao ano.



4. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 11 (onze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 25 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

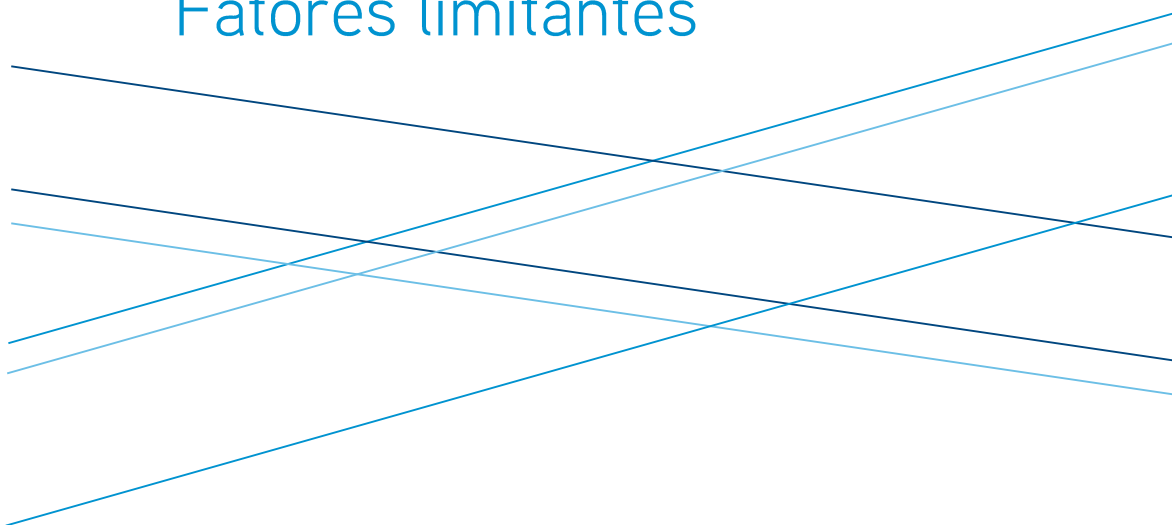


DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager
CIVAS



Anexo I

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes



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



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



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013, neste ato representado de acordo com os termos de seu Contrato Social, na qualidade de administrador do **LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.835.191/0001-23, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**"), por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário-FII", celebrado pelo Administrador em 12 de agosto de 2019 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, sob o nº 01588213, e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, em 20 de setembro de 2019, sob o nº 01590589, vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Oferta**"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

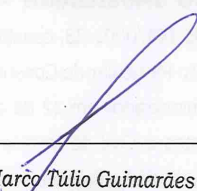
- (i) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes, necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, das características das Cotas, da política de investimento, dos critérios de avaliação dos ativos, da composição da sua carteira, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes do Fundo e da Oferta, relevantes e necessárias para uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Cotas, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes;
- (ii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, bem como as informações relativas ao Fundo e à Oferta fornecidas ao mercado durante o processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas pelo Fundo no Prospecto, bem como suas atualizações, o Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas

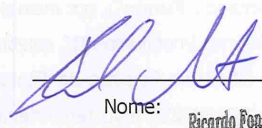
e suficientes, bem como foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 23 de outubro de 2019.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: **Marco Túlio Guimarães**
Cargo: **Diretor**


Nome: **Ricardo Fonseca Couto**
Cargo: **Diretor**

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013, neste ato representado de acordo com os termos de seu Contrato Social, e na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do **LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.835.191/0001-23, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**"), por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário-FII", celebrado pelo Administrador em 12 de agosto de 2019 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, sob o nº 01588213, e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, em 20 de setembro de 2019, sob o nº 01590589 ("**Oferta**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

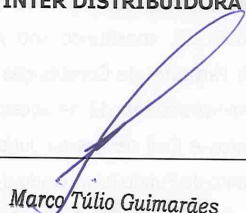
- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o Prazo de Distribuição das Cotas, inclusive aquelas eventuais e periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, se aplicável, que venham a integrar o prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes, necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as características das cotas do Fundo, da política de investimento do Fundo, dos critérios de avaliação dos ativos, da composição da carteira do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações

relevantes, e permite uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Cotas, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; e

(iii) as informações prestadas pelo Fundo no Prospecto, bem como suas atualizações, o Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, bem como foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 23 de outubro de 2019.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: 
Cargo: **Marco Túlio Guimarães**
Diretor

Nome: 
Cargo: **Ricardo Ponessa Couto**
Diretor

ANEXO VI

MODELO DO PEDIDO DE RESERVA, BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, TERMO DE
ADESÃO E PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA PARA A OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 34.835.191/0001-23

Código ISIN: BRLUGGCTF007

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA PÚBLICA

Pedido de reserva relativo à distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (**"Pedido de Reserva"**, **"Emissão"**, **"Oferta"** e **"Fundo"**, respectivamente), representado por seu administrador, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (**"CNPJ/ME"**) sob o nº 18.945.670/0001-46 (**"Administrador"**), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**) e da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**) e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis (**"Oferta"**), sob a coordenação do Administrador, que atuará como instituição intermediária líder da Oferta (**"Coordenador Líder"**), da **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907 CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de coordenador contratado (**"Plural"**) e da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913-parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (**"Genial"**) e, em conjunto com a Plural, **"Coordenadores Contratados"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, **"Coordenadores"**).

A Oferta será composta por até 915.000 (novecentas e quinze mil) de cotas (**"Cotas"**), com valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais), na data da primeira integralização de Cotas do Fundo (respectivamente, **"Data de Emissão"** e **"Valor Nominal Unitário"**), perfazendo a Oferta o valor total inicial de até R\$91.500.000,00 (noventa e um milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão (**"Montante Total da Oferta"**), sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta.

A Oferta foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, em 20 de setembro de 2019, sob o nº 01590589 (**"Ato do Administrador"**).

Os termos e condições da Oferta deverão obedecer ao estabelecido no "Instrumento Particular de Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário-FII", celebrado entre os Coordenadores e o Fundo em 24 de outubro de 2019 (**"Contrato de Distribuição"**).

A Oferta compreenderá a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas a: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no

Brasil ("**Investidores Institucionais**") e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais ("**Investidores Não Institucionais**").

No âmbito da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**" quaisquer pessoas que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores Contratados ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, conforme definidas no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada ("**Instrução CVM 505**"). Não haverá percentual máximo de Cotas a ser destinado às Pessoas Vinculadas ou qualquer outra limitação à aquisição de Cotas por parte das Pessoas Vinculadas.

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

As Cotas serão integralizadas pelo correspondente, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento, sendo que, em todas as emissões, a aplicação inicial mínima será no valor correspondente a R\$100,00 (cem reais) ou 1 (uma) Cota ("**Valor Nominal Unitário**").

A Data de Emissão corresponde à data de liquidação física e financeira da Oferta definida no Prospecto ("**Data de Emissão**").

Os Investidores Não Institucionais, durante o período compreendido entre 07 de novembro de 2019 e 09 de dezembro 2019 ("**Período de Reserva**") poderão formular o pedido de reserva para a subscrição de Cotas junto aos Coordenadores mediante assinatura de presente pedido de reserva, os quais serão irrevogáveis e irretratáveis ("**Pedido de Reserva**"), concedendo mandato à referida Instituição Participante para formalizar, em seus nomes, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme abaixo definidos).

Iniciada a Oferta, os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, representados pelas Instituições Participantes; e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas e tiveram suas ordens alocadas, (1) deverão assinar: (i) o boletim de subscrição das suas cotas ("**Boletim de Subscrição**"); (ii) o termo de adesão ao regulamento e ciência de risco ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador e dos Coordenadores; e (2) poderão assinar uma procuração, de acordo com o modelo do Anexo I ao presente Pedido de Reserva, outorgando aos Coordenadores Contratados poderes para representa-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada para deliberar sobre as seguintes matérias que representam conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 ("**AGC de Conflito de Interesses**"), observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, à **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-

610, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.343.492/0001-20 ("MRV") ou partes a eles vinculadas. Constará em referida procuração orientação de voto para as matérias objeto de deliberação da AGC de Conflito de Interesses, permitindo que: (i) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a MRV Cipreste, a Rental Positivo e a Rental Lindoia possam ser adquiridas pelo Fundo; (ii) na hipótese de colocação do Montante Total da Oferta, a totalidade das SPEs Alvo possa ser adquirida pelo Fundo, sendo que o Investidor poderá concordar com a aquisição de cada uma das SPEs Alvo individualmente e não será obrigatória, em qualquer uma das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima, a concordância do Cotista com a aquisição de uma quantidade específica de SPEs Alvo, observado que, caso o valor de captação da Oferta corresponda a um montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, a diferença de valor captada acima do Montante Mínimo da Oferta será devolvida aos Cotistas do Fundo; (3) a MRV seja contratada pelo Administrador para prestar os serviços de consultoria especializada e análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, locação e administração da locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo; e (4) as unidades autônomas dos Empreendimentos possam ser locadas pela MRV após a aquisição das SPEs Alvo pelo Fundo, através da celebração dos Contratos de Locação Tampão (conforme definido no Prospecto). A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada, unilateralmente, em até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da AGC de Conflito de Interesses, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes; (c) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; (d) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e (e) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição.

O Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Mínimo da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta ou superior ao Montante Total da Oferta.

O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Anúncio de Início**"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Anúncio de Encerramento**"), o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Colocação**").

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, os Coordenadores, de comum acordo, poderão decidir por reduzir o Montante Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e

com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

As Cotas, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e para negociação no mercado secundário por meio do Módulo Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Segmento UTM CETIP ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.

Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no no "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário-FII" ("Prospecto Preliminar").

INVESTIDOR				
1. Nome Completo/Razão Social			2. CPF/CNPJ	
3. Endereço				
4. Número	5. Complemento	6. Caixa Postal	7. Bairro	
8. CEP	9. Cidade		10. Estado	11. País
12. DDD/Telefone		13. Fax	14. E-mail	
15. Banco		16. Agência	17. Conta Corrente	
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA				
18. Identidade	19. Órgão Emissor/UF	20. Data Nascimento	21. Nacionalidade	22. Estado Civil
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA				
23. Objeto Social				

24. Nome e Cargo dos Representantes	
25. Data da Constituição	26. Arquivamento dos Atos Constitutivos
MONTANTE DA RESERVA	
27. Quantidade de Cotas Reservadas (I.)	
28. Desejo condicionar minha aceitação:	
☐ à colocação do Montante Total da Oferta equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, até o término do Período de Reserva.	
OU	
29. Desejo condicionar minha aceitação:	
☐ à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta de 632.500 (seiscentas e trinta e duas mil e quinhentas) Cotas, até o término do Período de Reserva. - Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir: ☐ a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no campo 27 acima; ou ☐ a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no campo 27 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente reservadas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta.	
DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS	
30. ☐ O Investidor declara ser:	
(i) administrador ou controlador do Administrador do Fundo, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores Contratados; (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário; (iv) pessoa vinculada à Oferta; ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e	

colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv) acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e conforme previsto no Prospecto Preliminar.

DISTRIBUIÇÃO

31. As Cotas do Fundo serão distribuídas ao Investidor pelos Coordenadores.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

- 1** Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Coordenador obriga-se a, em nome do Investidor, a subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 27 acima, exceto pelo previsto no item 1.1. abaixo.
- 2** Após o recebimento dos Pedidos de Reserva e do encerramento do Período de Reserva, caso a Oferta conte com excesso de demanda, o Coordenador Líder efetuará o rateio das Cotas de acordo com o procedimento previsto no Prospecto.
- 3** No contexto da Oferta, o preço de integralização das Cotas, na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo, corresponderá ao Valor Nominal Unitário de R\$100,00 (cem reais).
- 4** Não há limitação à subscrição de Cotas por quaisquer investidores, sendo certo que quaisquer investidores deverão adquirir o Montante Mínimo de Investimento de R\$100,00 (cem reais), exceto quando condicionar a adesão à Oferta na forma do campo 29, acima.
- 5** Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão a quantidade de Cotas subscritas aos investidores, por meio de seu endereço eletrônico informado no campo 14 acima, ou, na sua ausência, do telefone/fax indicado nos campos 12 e 13 acima, ou por meio de correspondência a ser enviada ao endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 deste Pedido de Reserva.
- 6** Este Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, não podendo ser resilido pelos investidores, exceto nas hipóteses descritos nos subitens abaixo.

6.1. Caso: (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não

revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.

6.2. Caso: (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o presente Contrato seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

- 7** A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante celebração e assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("Termo de Adesão") e do boletim de subscrição e seus respectivos anexos, cujas minutas encontram-se anexas à Procuração anexa ao presente Pedido de Reserva na forma do Anexo II ("Boletim de Subscrição"), os quais serão celebrados entre o Fundo (ou por seu mandatário) e o investidor (ou por seu mandatário), após a concessão do registro da Oferta pela CVM, estando sujeito aos termos e condições ali previstos.
- 8** O Investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e nomeia, conforme procuração outorgada e anexa ao presente Pedido de Reserva na forma do Anexo I, em caráter irrevogável e irretratável, o **[Coordenador Contratado]** como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para celebrar o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em seu nome, devendo enviar cópia dos documentos assinados ao Investidor, no endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 acima.
- 9** O Coordenador deverá enviar ao Administrador cópia dos Boletins de Subscrição e dos Termos de Adesão ao Regulamento.
- 10** O Investidor declara estar ciente de que uma vez subscrito o valor indicado pelo Coordenador Líder nos termos do item 4 acima, a totalidade dos recursos disponibilizados pelo investidor será utilizada na integralização das Cotas do Fundo.
- 11** O Investidor declara: (i) ter obtido e estar ciente dos termos do Regulamento do Fundo; (ii) ter lido o Prospecto Preliminar relativo à Oferta, bem como ter conhecimento de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico na página da internet dos Coordenadores (www.bancointer.com.br/inter-dtvm; www.brasilplural.com e www.genialinvestimentos.com.br) na página da internet do Administrador (www.bancointer.com.br/inter-dtvm), na página da internet da B3 (www.b3.com.br) e na página da internet da CVM (www.cvm.gov.br); e (iii) ter conhecimento de que o presente Pedido de Reserva, para qualquer Investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá ser formulado no Período de Reserva previsto no Prospecto Preliminar.
- 12** Fica eleito o Foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, como o único competente para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com renúncia a qualquer outro, por

mais privilegiado que seja ou venha a ser. E, por assim estarem, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.	
32 – DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR, E, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR. LOCAL _____ DATA _____ INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL _____	33 – CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR: LOCAL _____ DATA _____ NOME EMPRESARIAL: _____ CNPJ: _____
34. TESTEMUNHAS NOME: _____ CPF: _____	
NOME: _____ CPF: _____	

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DE EMISSÃO DO LUGGO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

CNPJ/ME nº 18.945.670/0001-46 | NIRE 31300010864

Av. do Contorno, n. 7.777, bairro Lourdes

Belo Horizonte - MG

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA SUBSCRIÇÃO

CÓDIGO ISIN: BRLUGGCTF007

Nº

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**") relativo à oferta pública de distribuição de até 915.000 (novecentos e quinze mil) cotas da primeira emissão e única série do **LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Cotas**", "**Emissão**" e "**Fundo**", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de até R\$91.500.000,00 (noventa e um milhões e quinhentos mil reais), realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**" e "**Oferta**", respectivamente) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e coordenada pelo **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 18.945.670/0001-46 ("**Coordenador Líder**"), a **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907 CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de coordenador contratado ("**Plural**") e a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913-parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 ("**Genial**" e, em conjunto com a Plural, "**Coordenadores Contratados**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), conforme os termos e condições do "*Instrumento Particular de Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" celebrado em 24 de outubro de 2019 entre o Fundo e os Coordenadores ("**Contrato de Distribuição**").

O Fundo foi constituído com prazo indeterminado de duração, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário-FII", celebrado pelo Administrador em 12 de agosto de 2019 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, sob o nº 01588213 ("**Instrumento de Constituição**");

O regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), a Emissão, a Oferta, o Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido), a distribuição pública das Cotas e as demais características da Oferta foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Imob II Fundo de Investimento Imobiliário – FII",

registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Belo Horizonte, em 20 de setembro de 2019, sob o nº 01590589 ("**Ato do Administrador**");

O Anúncio de Início da Oferta Restrita foi publicado no *website* do Administrador em 28 de novembro de 2019.

A Oferta compreenderá a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas a: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ("**Investidores Institucionais**"); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais ("**Investidores Não Institucionais**").

No âmbito da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**" quaisquer pessoas que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores Contratados ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, conforme definidas no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 505**"). Não haverá percentual máximo de Cotas a ser destinado às Pessoas Vinculadas ou qualquer outra limitação à aquisição de Cotas por parte das Pessoas Vinculadas.

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

As Cotas, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"). As Cotas foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**") e para negociação no mercado secundário por meio do Módulo Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Segmento UVM CETIP ("**B3**"), sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.

Exceto quando definido diferentemente neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

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

Para maiores informações sobre a Oferta e o Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM e à sede do Administrador nos endereços indicados abaixo, sendo que o Regulamento do Fundo se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 Rio de Janeiro – RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340 São Paulo – SP

website: www.cvm.gov.br

Administrador:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Att.: Maria Clara Guimarães Gusmão

Av. do Contorno, 7.777, 1º andar, Lourdes

CEP 30110-051

Belo Horizonte – MG

Telefone: (31) 3614-5332

E-mail: distribuicao@interdtvm.com.br

Website: www.bancointer.com.br/inter-dtvm/

O Regulamento e o Prospecto do Fundo estão disponíveis para consulta e reprodução nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i)** <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, e então localizar "Regulamento" ou "Prospecto Preliminar"); **(ii)** www.brasilplural.com (neste *website* clicar em "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "FII Luggo" e, então, localizar o Prospecto Preliminar e o Regulamento); **(iii)** www.genialinvestimentos.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", em seguida, logo abaixo de "Outros Produtos", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "FII Luggo" e, então, localizar o Prospecto Preliminar e o Regulamento); **(iv)** www.b3.com.br (neste *website* e 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 "Luggo Fundo de Investimento Imobiliário-FII" e, então, localizar o Regulamento e o Prospecto); **(v)** www.cvm.web.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Luggo Fundo de Investimento Imobiliário-FII", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar"; e **(vi)** FUNDOS.NET: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Luggo Fundo de Investimento Imobiliário -FII", acessar "Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR				
1. Nome Completo / Razão Social			2. CPF / CNPJ	
3. Endereço		4. Número	5. Complemento	6. Bairro
7. Cód. de Área /	8. Telefone		9. Fax	
10. CEP	11. Cidade		12. Estado	13. País
14. Banco		15. Agência	16. Conta Corrente	
PESSOA FÍSICA				
17. Identidade	18. Órgão Emissor/UF	19. Data de Nascimento	20. Nacionalidade	21. Estado Civil
PESSOA JURÍDICA				
22. Data de Constituição		23. Representante Legal		24. CNPJ
COTAS SUBSCRITAS				
25. Quantidade de Cotas		26. Valor Total Pago		
Série: _____		Total: R\$ _____		
FORMA DE PAGAMENTO				
27. DOC/TED	N.º BANCO	N.º AGÊNCIA	N.º CONTA CORRENTE	

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

- 1** Nos termos deste Boletim de Subscrição, o SUBSCRITOR subscreve o número de Cotas mencionado no campo 25 acima, ao valor total indicado no campo 26 acima, que são emitidas pelo FUNDO, neste ato representada pelo Administrador e Coordenador Líder, identificado no campo 29 abaixo. O FII, representada pelo Administrador e Coordenador Líder, entrega ao SUBSCRITOR, nos termos deste Boletim de Subscrição, as Cotas subscritas pelo SUBSCRITOR, na quantidade indicada no campo 25 acima.
- 2** A Emissão terá como valor total, caso haja distribuição total das Cotas, o montante de até R\$91.500.000,00 (noventa e um milhões e quinhentos mil reais).
- 3** As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na data de liquidação física e financeira da Oferta ("**Data de Liquidação**").
- 4** O presente Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
- 5** Fica o Administrador, desde já, autorizado a registrar em nome do SUBSCRITOR a quantidade de Cotas identificada no campo 25 acima. As Cotas são escriturais e mantidas em nome de seus titulares em conta de depósito no Administrador, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que a titularidade das Cotas será comprovada pelo extrato emitido pelo Administrador.
- 6** Tendo recebido, neste ato, a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, os Coordenadores dão ao SUBSCRITOR plena, rasa, geral e irrevogável quitação da obrigação de pagar o respectivo valor. Da mesma forma, o SUBSCRITOR, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada no campo 25 acima, dá ao Administrador e aos Coordenadores plena, rasa, geral e irrevogável quitação da obrigação de entregar tais Cotas.
- 7** Fica eleito o Foro Central da Capital do estado de Minas Gerais, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas nos campos 28 e 29 abaixo, em 3 vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam, no campo 30.

28 - Declaro que: (i) recebi gratuitamente, neste ato, li e compreendi o inteiro teor do Regulamento, concordando integralmente com os seus termos e condições e manifestando minha adesão irrevogável e irretroatável; (ii) tenho ciência da qualificação e experiência profissional dos integrantes do corpo técnico do Administrador; (iii) estou de acordo com as regras de aplicação, amortização, resgate e demais procedimentos dispostos no Regulamento; (iv) estou ciente de que as cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento; (v) estou ciente de que poderá haver distribuição parcial das cotas ofertadas, com o consequente cancelamento pelo Administrador das cotas remanescentes a qualquer momento dentro do prazo de colocação, fato que não afetará a quantidade de cotas por mim subscritas nos termos deste Boletim de Subscrição; (vi) estou ciente, inclusive, (a) do objetivo e da política de investimento do Fundo, (b) dos riscos envolvidos no investimento no Fundo, estando estes de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento, (c) da possibilidade de ocorrência de variações do patrimônio líquido do Fundo e de perda total do capital investido no Fundo, (d) do valor da taxa de administração devida ao Administrador pelo Fundo, bem como da composição da carteira prevista no Regulamento do Fundo, (e) da política de divulgação de informações do Fundo adotada pelo Administrador, (f) de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, dos Coordenadores, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, (g) de que o Administrador, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má fé de sua parte, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de Cotas, e (h) de que os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas do Fundo não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Adicionalmente, responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos decorrentes de falsidade, inexistência ou imprecisão das mesmas). Declaro ter obtido exemplar do Prospecto do Fundo, e que estou de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição e no Regulamento do Fundo e seu Prospecto.

29 – CARIMBO E ASSINATURA DO AGENTE DE DISTRIBUIÇÃO:

LOCAL

DATA

[COORDENADOR]

LOCAL

DATA

[SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL]

30 - TESTEMUNHAS

NOME:
CPF:

NOME:
CPF:

**TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO – LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ/ME nº 34.835.191/0001-23

Cliente:	CNPJ/CPF:
Co-Investidor: (Exclusivo para conta conjunta de Pessoas Físicas)	CPF:

1. DECLARAÇÕES:

Por meio do presente termo de adesão e ciência de risco ("**Termo**") venho manifestar a minha intenção de assumir a condição de cotista do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("**Fundo**"), declarando, nesta oportunidade, que:

- a) me foi entregue, nesta data, a versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e do prospecto;
- b) li o inteiro teor e tenho conhecimento do Regulamento, o qual declaro conhecer e aceitar que forma, em conjunto com o presente Termo, um único instrumento para todos os fins de direito;
- c) o Administrador disponibilizará, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/>), o Regulamento e o Prospecto;
- d) tenho plena ciência dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, inerentes ao mercado financeiro, bem como das políticas de investimento adotadas pelo Fundo, sendo defeso alegar discordância com a estratégia operacional utilizada pelo Fundo;
- e) estou ciente de que poderá ocorrer perda do capital investido, em decorrência do risco intrínseco aos ativos que compõem a carteira do Fundo, descrita no Regulamento, e que as estratégias de investimento do fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;
- f) estou ciente de que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros e de que, não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo; e
- g) a concessão de registro para a venda de cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seu administrador, gestor e demais prestadores de serviços.

2. FATORES DE RISCO

Tenho conhecimento de que as aplicações no Fundo sujeitam o cotista aos riscos inerentes aos mercados nos quais o Fundo investe os seus recursos, para o alcance de seu objetivo, ligados ao nível de concentração da carteira e às oscilações do mercado financeiro ("**Fatores de Risco**"). Os principais Fatores de Risco são:

Riscos de Mercado - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos Relacionados à Liquidez - A aplicação em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por prazo indeterminado a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado.

Riscos de Crédito - Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados na Oferta Pública da Primeira Emissão para a aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo,

inicialmente, o Fundo irá adquirir exclusivamente os Ativos Imobiliários, o que gerará uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos pela locação das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários.

Risco Tributário - A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são 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 do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento) não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

Além disso, o governo regularmente introduz alterações na legislação fiscal o que poderia impactar negativamente as sociedades investidas e assim impactar negativamente o resultado do Fundo.

Como investidor qualificado atesto ser capaz de entender, ponderar e assumir os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em um fundo de investimento destinado a investidores qualificados.

3. DISPOSIÇÕES FINAIS

Declaro para os devidos fins que estou de acordo com todos os termos estabelecidos no presente documento, sendo certo que a validade do mesmo deve ser considerada como iniciada na data de minha primeira aplicação no Fundo.

Estou ciente de que os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos neste instrumento terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

[Local], [Data].

[CLIENTE/INVESTIDOR]

[CO-INVESTIDOR]

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, o [Sr. **[nome]**, [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na Cidade de [completar], Estado de [completar], na [completar], portador do Documento de Identidade "RG" nº [completar] e inscrito no CPF/ME nº [completar]] **[ou]** **[razão social]**, com sede na cidade [completar], estado [completar], na [completar], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº [completar], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] nomeia e constitui o **[nome]**, com sede na cidade de [•], estado do [•], na [•], nº [•], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [•] ("**Coordenador Contratado**") ou ("**Instituição Participante**"), seu bastante procurador, conferindo-lhe poderes para representa-lo, exclusivamente como Cotista da 1ª Emissão de Cotas LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 34.835.191/0001-23 ("**Fundo**"), administrado por INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 9 de dezembro de 2013 neste ato representada de acordo com o seu Contrato Social ("**Administrador**"), e votar em seu nome, em Assembleia Geral de Cotistas, no que diz respeito às seguintes deliberações: **(1)** a aquisição de sociedades de propósito específico diretamente controladas pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.343.492/0001-20 ("**MRV**"), detentoras dos Empreendimentos (conforme definido no Prospecto); **(2)** a contratação da MRV, por meio de sua linha de negócios denominada Luggo, pelo Administrador, para prestar os serviços de consultoria especializada em análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, locação e administração de locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, dentre outros serviços autorizados nos termos dos incisos II e III da Instrução CVM 472, bem como para atuar como administrador de condomínio dos Ativos Imobiliários; **(3)** para que a MRV possa ser contratada pelo Fundo, sempre que necessário, para prestar serviços de manutenção, conservação e reparo dos Ativos Imobiliários; **(4)** a contratação de Pessoas Vinculadas (conforme definido no Prospecto) para prestação de serviços nos Empreendimentos; e **(5)** autorização para locação dos Empreendimentos pela MRV, mediante a celebração dos Contratos de Locação Tampão (conforme definidos no Prospecto) com o Fundo.

1. O Outorgante, desde já, estipula como diretriz de voto para os poderes acima, que os Outorgados votem no sentido de: (i) aprovar, em relação aos itens **(a)** [] e **(b)** [] abaixo e/ou reprová-los, em relação aos itens **(a)** [] e **(b)** [] abaixo:

1.1. a aquisição, pelo Fundo, dos seguintes Ativos Mobiliários Alvo¹:

(a.1) em caso de colocação do Montante Mínimo da Oferta:

¹ Assinalar as SPEs Alvo cuja aquisição, pelo Fundo, será aprovada pelo investidor. Não é obrigatória a concordância com a aquisição das 4 (quatro) SPEs Alvo.

☐ MRV Cipreste

☐ Rental Positivo

☐ Rental Lindoia

(a.2) em caso de colocação do Montante Total da Oferta:

☐ MRV Cipreste

☐ MRV Dom Pedro I

☐ Rental Lindoia

☐ Rental Positivo

1.2. a contratação da MRV para prestação de serviços de consultoria especializada em análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos que possam vir a integrar a carteira do Fundo, dentre outros serviços autorizados nos termos dos incisos II e III da Instrução CVM 472.

1.3. a contratação de Pessoas Vinculadas para prestação de serviços nos Empreendimentos.

1.4. A autorização para locação dos Empreendimentos pela MRV, mediante a celebração dos Contratos de Locação Tampão com o Fundo.

2. Esta procuração de conflito de interesses será válida única e exclusivamente mediante a efetiva subscrição e integralização de Cotas pelo OUTORGANTE e poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas para deliberação das matérias acima listadas, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede (Av. do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, Belo Horizonte, MG) ou para o seguinte endereço eletrônico: distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br

3. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

4. Caso as matérias acima não sejam aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado, devendo o Administrador, de forma imediata:

4.1. devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo; e

4.2. proceder à liquidação do Fundo, de acordo com os procedimentos da B3.

Os termos aqui iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados que não estejam expressamente definidos neste instrumento terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo e no Prospecto da Oferta.

É vedada a outorga da presente procuração a parte relacionada do Administrador do Fundo, sendo que, neste caso, a presente procuração não será considerada válida para fins de representação do Cotista em assembleia geral.

Esta procuração poderá ser assinada digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-02, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

[Local], [Data]

[INVESTIDOR]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DAS SPES ALVO E DOS EMPREENDIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de Imóvel Residencial

Laudo de Avaliação

Nº 8053/19

Preparado para: LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Rua das Espatódias, 610 – Marajó – Belo
Horizonte – MG

Outubro, 2019

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



25 de outubro de 2019

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Laudo de Avaliação de um empreendimento residencial localizado em Belo Horizonte – MG.

Endereço: Rua das Espatódias, 610 – Marajó – Belo Horizonte – MG.

De acordo com a proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 08 de outubro de 2019, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Rogério Cunha e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar o *Fair Value* do imóvel e da SPE para estruturação de Fundo Imobiliário.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager



Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	7
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	9
4.3 ZONEAMENTO.....	10
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	12
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	12
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	13
5.3 DESCRIÇÃO DO PROJETO.....	14
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	17
7.2 METODOLOGIA.....	17
7.3 FAIR VALUE.....	18
7.3.1 PREMISSAS.....	18
7.3.2 FAIR VALUE.....	20
8. AVALIAÇÃO DA SPE.....	21
9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	22
10. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – FLUXO DE CAIXA
- III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- IV – DOCUMENTOS
- V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VI – DECLARAÇÃO

Accelerating success.



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL RESIDENCIAL EM BELO HORIZONTE – MG	
Solicitante:	Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do <i>Fair Value</i> do imóvel e da SPE para estruturação de Fundo Imobiliário.
Data de Referência:	Outubro de 2019
Data da Vistoria:	08 de outubro de 2019
Endereço:	Rua das Espatódias, 610 – Marajó
Município:	Belo Horizonte – MG
Área de Terreno:	5.349,06 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa:	4.925,97 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Residencial
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
<i>Fair Value</i> do imóvel:	R\$ 20.100.000,00 (Vinte milhões e cem mil reais)
<i>Fair Value</i> da SPE	R\$ 19.890.000,00 (Dezenove milhões, oitocentos e noventa mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua das Espatódias, 610 – Marajó – Belo Horizonte – MG, para a data-base de outubro de 2019 para Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para a estimativa do *Fair Value* do imóvel e da SPE, localizado em Belo Horizonte – MG, para estruturação de Fundo Imobiliário e aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados

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

O *Fair Value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

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

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – *Red Book*

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

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



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Histórico de vendas;
- Estoque das unidades;
- Cronograma de obras e financeiro;
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Balancetes das SPes;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia(s) da(s) Certidão(ões) da(s) Matrícula(s) n.º(s) 136.969 e 147.042 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG, expedidas em 11/09/2019;
- Cópia da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte – MG, no livro n.º 2177, datada de 25/04/2016;
- Cópia da Notificação de Lançamento do IPTU – exercício de 2019 referente ao imóvel cadastrado sob o número 478072 009 001-6;
- Cópia da planta de arquitetura do imóvel com quadro de áreas;
- Cópia do documento auxiliar da certidão de quitação plena pessoa jurídica;
- Cópia do documento auxiliar da certidão de quitação de IPTU/taxas imobiliárias;
- Planilha de locação atualizado do imóvel c/ quadro de áreas dos apartamentos;

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

Documento	Área/Fração-ideal de Terreno	Frete Principal	Área Privativa	Áreas de Interferência
Matrícula 136.969	5,349,06 m ²	72,6 m		
Matrícula 147.042	5,349,06 m ²			
Escritura	5,349,06 m ²			
Planta			4.870,45m ²	
IPTU	5,349,06 m ²			
Tabela Locação			4.925,97 m ²	

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área ou Fração-ideal do Terreno: 5.349,06 m² conforme Matrículas, Escritura e IPTU;
- Área privativa: 4.925,97 m² conforme *Rent Roll*.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua das Espatódias, 610 – Marajó
Cidade – Estado:	Belo Horizonte – MG
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial
Acessibilidade:	Boa

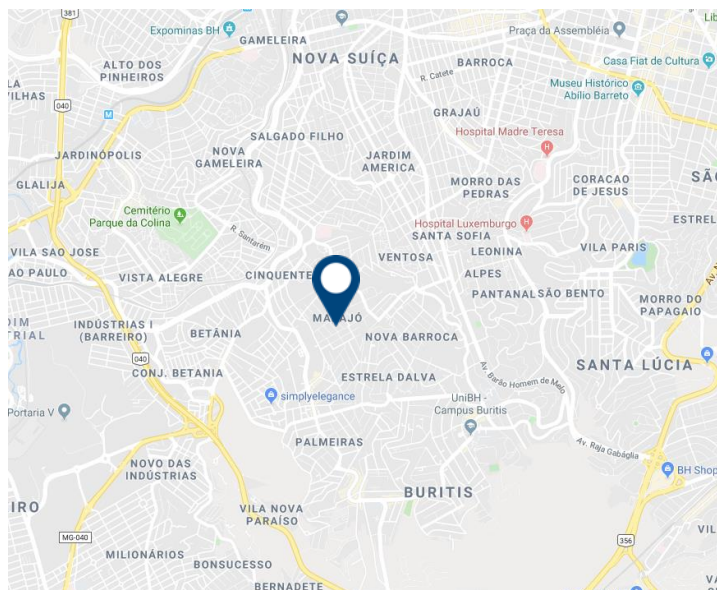


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

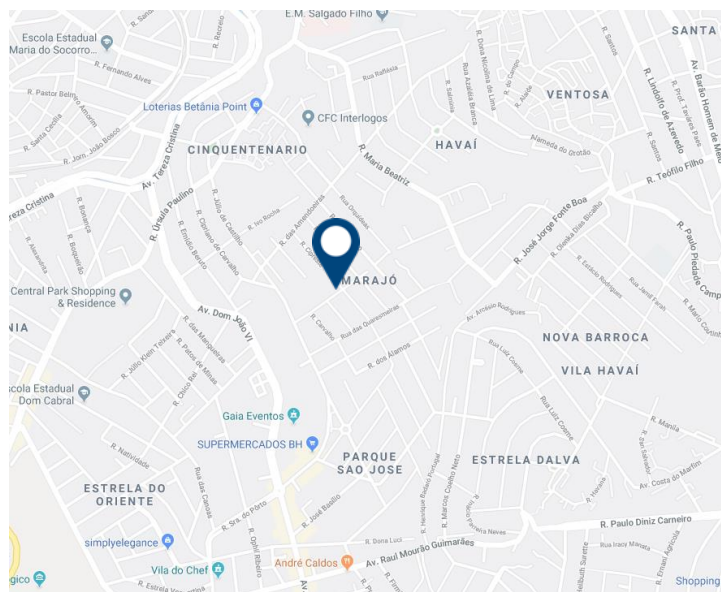


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

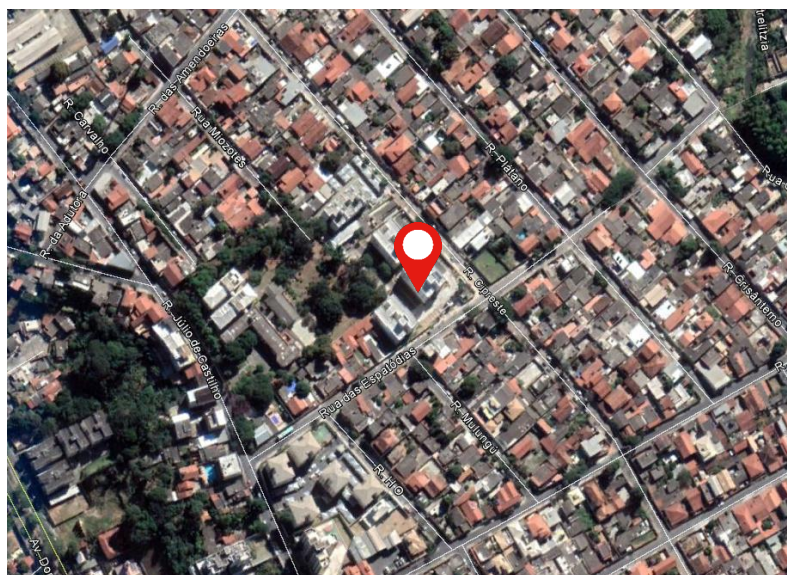


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características residenciais e comerciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de residências térreas de pequeno porte e edifícios residenciais de padrão médio.

Há fácil acesso para o imóvel pela Av. Dom João VI, Av. Tereza Cristina.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	13 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linha de ônibus localizada na Rua das Espatódias e Av. Dom João VI.
Principais Vias de Acesso:	Av. Dom João VI e Av. Tereza Cristina e BR-040.
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Condomínios residenciais horizontais, condomínios residenciais verticais, posto de combustível, restaurantes, e pequenos comércios de âmbito local.
Pontos de Destaque:	Parque do Conjunto Estrela Dalva e Parque Ecológico.

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Belo Horizonte - MG, que é regido pela Lei N° 7166 de agosto de 1996, que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona de Adensamento Restrito - 2 (ZAR-2) conforme mapa abaixo:

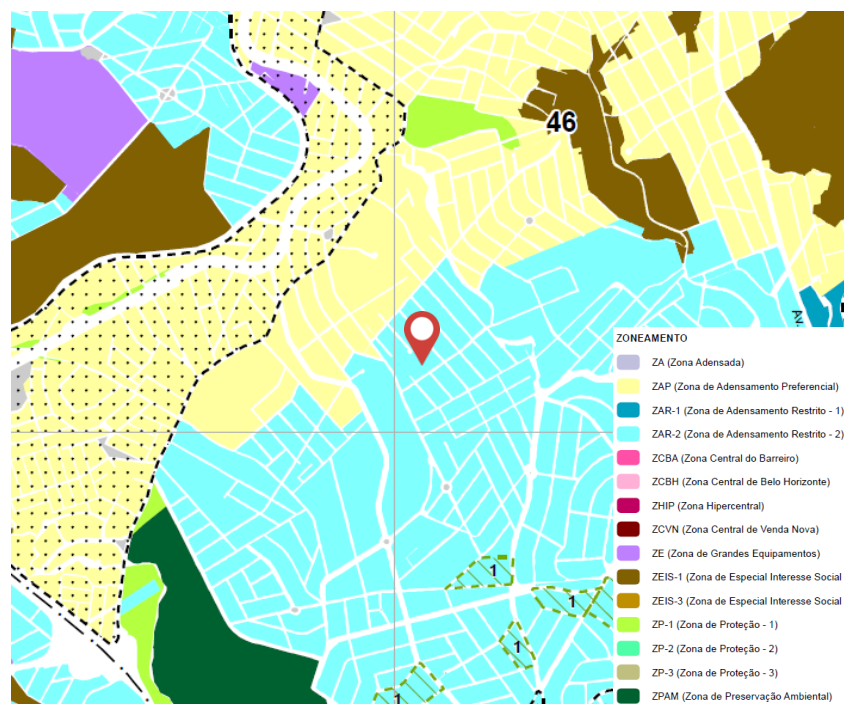


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE BELO HORIZONTE – MG

São ZARs as regiões em que a ocupação é desestimulada, em razão de ausência ou deficiência de infra-estrutura de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, de precariedade ou saturação da articulação viária interna ou externa ou de adversidade das condições topográficas, e que se subdividem nas seguintes categorias:



I - ZARs-1, regiões com articulação viária precária ou saturada, em que se faz necessário manter baixa densidade demográfica;

II - ZARs-2, regiões em que as condições de infra-estrutura e as topográficas ou de articulação viária exigem a restrição da ocupação.

Para esta zona, são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0 vezes a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 1,3 vezes a área do terreno
- > Taxa de Permeabilidade – considera-se a taxa de permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno em relação à sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	72,6 m de frente para a Rua das Espatódias (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	5.349,06 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua das Espatódias e Rua Cipreste.
Topografia:	Com pequeno declive para a Rua Cipreste.
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	As edificações existentes no terreno perfazem o total de 4.925,97 m ² de área privativa, que não ultrapassa o potencial construtivo do terreno, significando que o terreno está subaproveitado. Entretanto, parte da área livre está sendo ocupada por pátio de estacionamento e área de lazer.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: *GOOGLE EARTH*



5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel residencial composto por 3 edifícios residenciais, pátio de estacionamento, área de lazer, área técnica e portaria
Estacionamento:	O imóvel possui uma área descoberta para estacionamento, com 112 vagas comuns e 04 vagas para PNE.
Estrutura:	Concreto armado
Cobertura:	Laje de concreto
Fachada	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Áreas comuns: Piso de cerâmica Áreas privativas: Piso de cerâmica
Paredes:	Áreas comuns: Alvenaria com argamassa e pintura a látex e azulejo Áreas privativas: Alvenaria com argamassa e pintura a látex e azulejo
Forro:	Áreas comuns: Concreto Áreas privativas: Concreto e forro de gesso
Idade:	1 ano
Estado de Conservação	Novo (A)



5.3 DESCRIÇÃO DO PROJETO

O projeto do conceito Luggo tem um foco no aluguel de unidades residenciais por meio de uma plataforma online, onde o inquilino, após a contratação do serviço de locação do apartamento no condomínio residencial, tem acesso a:

- Espaço de convivência;
- Academia completa;
- Lavanderia compartilhada;
- Salão de festa;
- Espaço gourmet;
- Playground;
- Carsharing (disponibilidade de um carro elétrico para os condôminos por 3 horas, com o custo já incluso no condomínio);
- Bike;
- Serviço de diarista;
- Portaria eletrônica virtual.

Os aluguéis são realizados sem necessidade de fiador e o acesso às principais comodidades do condomínio são realizadas via plataforma online.



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Depois do cenário de incertezas enfrentado nas últimas eleições presidenciais, o Brasil teve um semestre de pouco crescimento, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa é que o PIB cresça abaixo de 1,0% em 2019, sendo inferior aos anos de 2017 e 2018.

Com os avanços da reforma da previdência, a confiança do mercado fica fortalecida. Apesar de aprovação da reforma ser fundamental, ainda não será suficiente para estabilização da dívida pública no médio prazo. O dólar, que chegou a ultrapassar os R\$ 4,16 no mês de setembro, ainda continua no mesmo patamar e oscila em torno deste mesmo valor. O CDS, que mede a percepção de risco de investimentos para investidores estrangeiros, chegou ao menor patamar nos últimos 5 anos, refletindo o otimismo com a agenda de reformas.

Apesar da taxa de desemprego apresentar tendência de redução desde 2018, o mercado de trabalho só deve recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise em meados de 2021.

Para a inflação, a expectativa é que em 2019 e 2020 ela seja inferior à taxa de 2018 e permaneça abaixo da meta do Banco Central do Brasil, de 4,25%. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços. A contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros (SELIC) ao nível mais baixo da história, 6,0% desde julho de 2019, chegando a 5,5% em setembro.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 3 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2019, como consequência dos pontos relatados anteriormente.

Pesquisas feitas por entidades do setor, como por exemplo o Secovi, mostram que há uma percepção geral de melhoria do ambiente de negócios. A taxa básica de juros em 5,5% ao ano torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Apesar dos indícios de recuperação da economia, para os próximos anos, o equilíbrio das contas públicas será questão crucial na continuidade da recuperação econômica e o novo presidente deverá saber gerenciar a aprovação de reformas impopulares junto ao congresso para que o país possa reduzir seu déficit fiscal e a economia crescer de forma sustentável.



O mercado de imóveis para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento da venda.

Mercado Imobiliário Local

O mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e também foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

A localização faz com que o imóvel em estudo concorra com empreendimentos semelhantes que também tem um padrão construtivo médio e poucos pavimentos, mas com uma idade aparente um pouco mais elevada. Além disso, como o projeto residencial do imóvel em estudo tem uma proposta diferenciada e moderna, acaba sendo mais atrativo para o público final.

Analisando-se o mercado imobiliário local nota-se uma concorrência significante de apartamentos em oferta (tanto na venda quanto locação). Na pesquisa de mercado para imóveis de padrão similar na região para venda e locação, foram identificados elementos com área entre 49,0 m² e 70,0 m², e valores ofertados para locação que variam de R\$ 13,00/m²/mês a R\$ 28,00/m²/mês, e venda que variam de R\$ 2.700,00/m² a R\$4.600,00/m², variação ligada à localização do terreno, área privativa, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, sua infraestrutura urbana e seus atrativos do condomínio contam a favor e aumentam sua atratividade perante seu público alvo.

Devido à sua dimensão, tipologia e ao atual cenário econômico do País, que está retomando investimentos, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez entre médio e alto.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

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

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

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

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

O fluxo de receitas considera contratos hipotéticos de locação um valor de tabela fornecido pelo cliente. Para aferição se os valores praticados estão de acordo com o mercado imobiliário local foram realizadas pesquisas de imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 FAIR VALUE

A estimativa do *Fair Value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.3.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera uma renda prevista nos contratos hipotéticos de locação, para simular o período de vacância e, consequentemente, os custos da propriedade no seu período sem locação, foram projetadas taxas de ocupação que atuam sobre o total de unidades do empreendimento.

- Aluguel

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- o Número de Unidades: 116
- o Duração dos Contratos: 30 meses
- o Valor Médio de Locação: R\$ 1.021,00/mês
- o Crescimento Real: 2,00% ao ano
- o Taxa de Ocupação: 95% do 1º ao 10º ano do fluxo de caixa

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância, considerando a taxa de ocupação estimada, incidirem as seguintes despesas por unidade:

- o IPTU: R\$ 30,00/mês
- o Condomínio: R\$ 200,00/mês



- Seguro

Durante o período de vacância, o custo de seguro será relativo a 6,5% das receitas com locação.

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 2,00% do valor locativo mensal.

- Comissão de Locação

Para simular a remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato, foi realizado um cálculo considerando todas as unidades do empreendimento sendo renovadas a cada ciclo de 30 meses (duração do contrato), a soma desses valores é dividida igualmente durante o período correspondente e multiplicado pela taxa de ocupação que o empreendimento terá no ano.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 3,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

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

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



c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 6,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 7,5% a.a. que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

7.3.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 7,50% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo II a este laudo. Em números redondos:

Fair Value do Imóvel: R\$ 20.100.000,00
(Vinte milhões e cem mil reais)



8. AVALIAÇÃO DA SPE

Conforme informado pelo cliente, o imóvel avaliando é pertencente à MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, SPE dedicada exclusivamente a este ativo imobiliário.

Dessa forma, com base nos demonstrativos financeiros da SPE, enviados pelo cliente, e no *Fair Value* estimado para o ativo, tem-se o valor da SPE para a data de outubro de 2019, conforme a seguir:

MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA

Valor do Imóvel	R\$ 20.100.000
Disponibilidades	R\$ 1.133,00
Impostos a receber	R\$ 2.672,00
Passivo de Curto Prazo	-R\$ 208.810,00
Valor da SPE	R\$ 19.894.955,00

Em números redondos:

Fair Value da SPE: R\$ 19.890.000,00

(Dezenove milhões, oitocentos e noventa mil reais)



9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value do Imóvel R\$ 20.100.000,00

Fair Value da SPE R\$ 19.890.000,00

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

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

Fair Value do Imóvel: R\$ 20.100.000,00

(Vinte milhões e cem mil reais)

Fair Value da SPE: R\$ 19.890.000,00

(Dezenove milhões, oitocentos e noventa mil reais)

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



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 23 (vinte e três) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 25 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



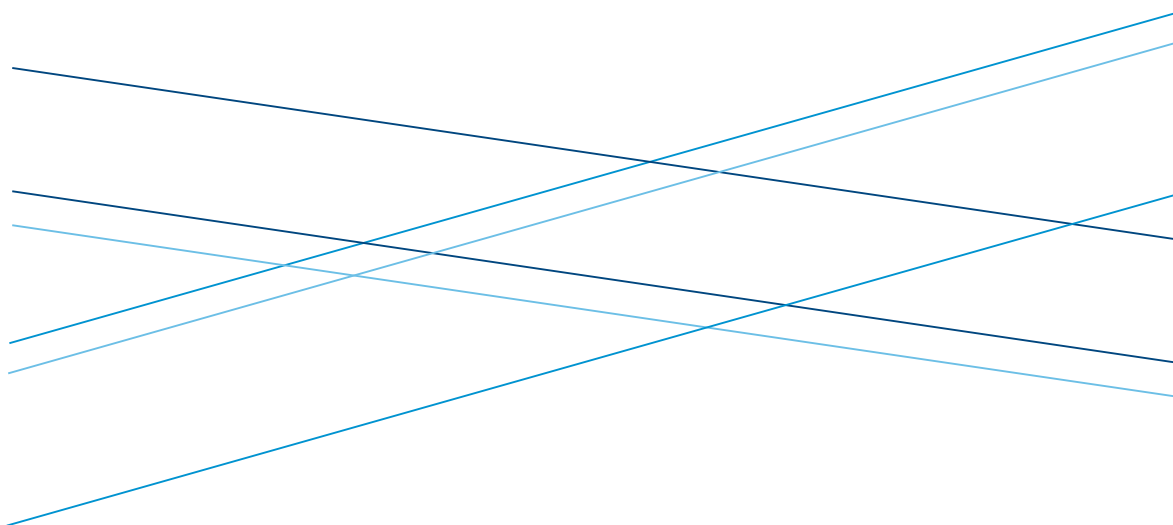
DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager





Anexo I

Relatório Fotográfico





Frente do terreno para Rua das Espatódias



Rua das Espatódias, com o imóvel à direita





Rua das Espatódias, com o imóvel à esquerda



Rua Cipreste, com o imóvel à esquerda





Rua Cipreste, com o imóvel à direita



Pátio de estacionamento





Vista geral do imóvel



Bicicletário e área de lazer



Área de serviços

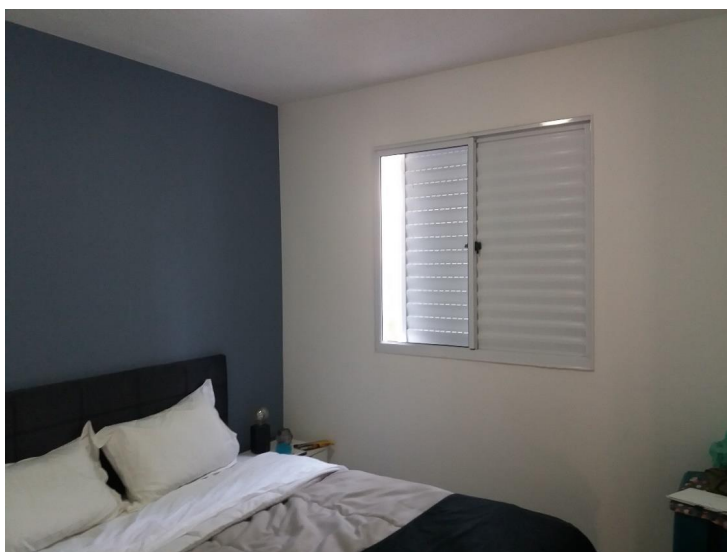


Área de convivência





Área da churrasqueira



Dormitório de um apartamento tipo





Cozinha de um apartamento tipo

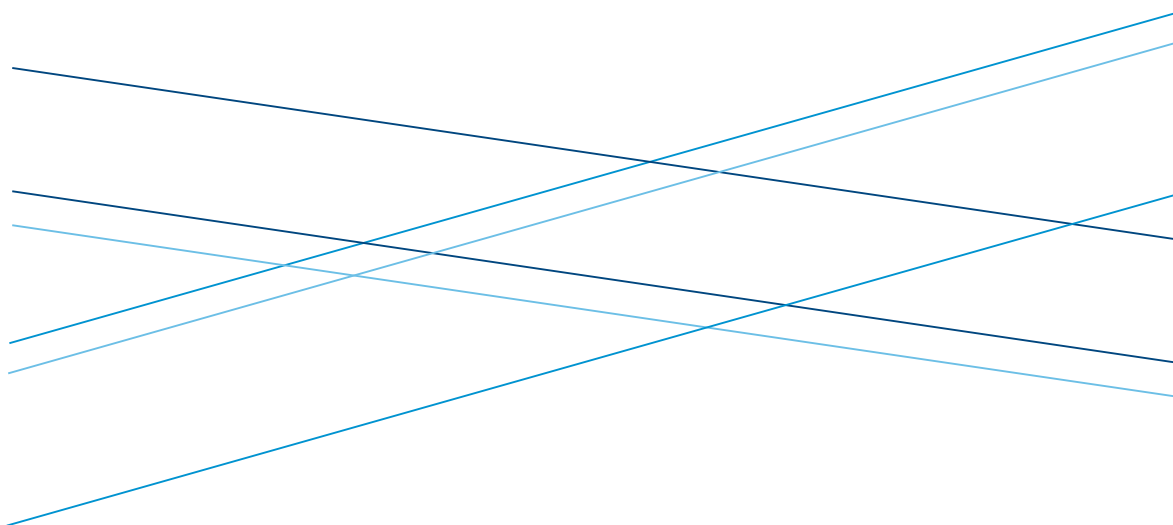


Área privativa de um apartamento tipo



Anexo II

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

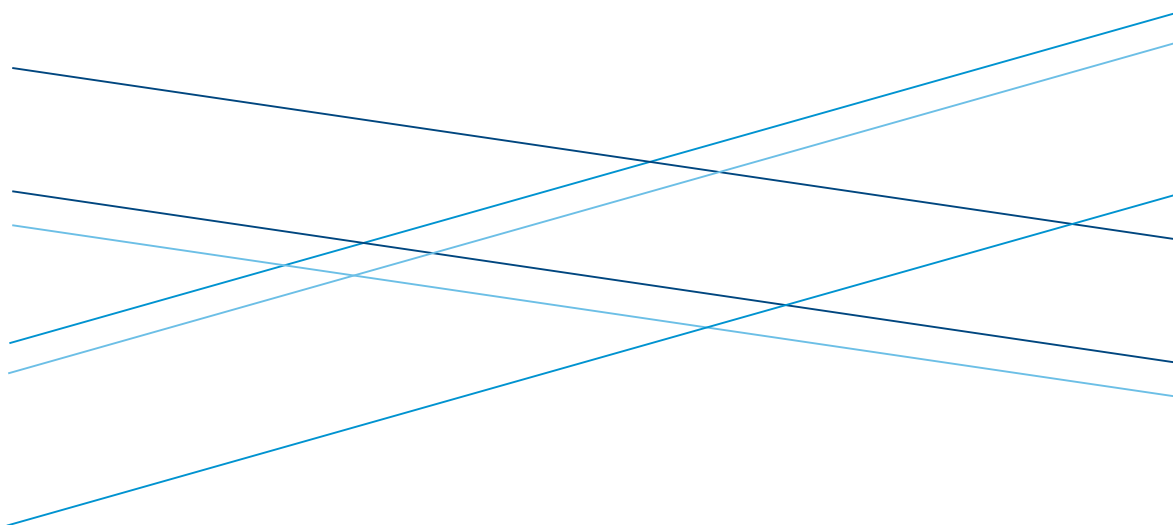


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	1.372.539	1.396.164	1.424.088	1.452.570	1.485.680	1.511.253	1.541.478	1.572.308	1.608.148	1.635.829	1.668.546
Total de Receitas	1.372.539	1.396.164	1.424.088	1.452.570	1.485.680	1.511.253	1.541.478	1.572.308	1.608.148	1.635.829	1.668.546
Despesas de Operação											
Condomínio	14.159	14.120	14.120	14.120	14.159	14.120	14.120	14.120	14.159	14.120	14.120
IPJU	2.123	2.117	2.117	2.117	2.123	2.117	2.117	2.117	2.123	2.117	2.117
Seguro	89.215	90.751	92.566	94.417	96.569	98.231	100.196	102.200	104.530	106.329	108.455
Gestão de Locação	27.451	27.923	28.482	29.051	29.714	30.225	30.830	31.446	32.163	32.717	33.371
Total das Despesas de Operação	132.948	134.911	137.285	139.705	142.565	144.693	147.263	149.883	152.975	155.283	158.063
Resultado Operacional Líquido	1.239.591	1.261.253	1.286.803	1.312.865	1.343.115	1.366.560	1.394.215	1.422.425	1.455.173	1.480.546	1.510.483
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	45.006	45.906	46.824	47.760	48.716	49.690	50.684	51.697	52.731	53.786	54.862
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	45.006	45.906	46.824	47.760	48.716	49.690	50.684	51.697	52.731	53.786	54.862
Perpetuidade											
Valor Residual										23.238.200	
Comissão de Venda										697.146	
Valor de Venda Líquido										22.541.054	
Fluxo de Caixa	1.194.585	1.215.347	1.239.979	1.265.105	1.294.399	1.316.870	1.343.531	1.370.728	1.402.442	1.435.761	1.467.645



Anexo III

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

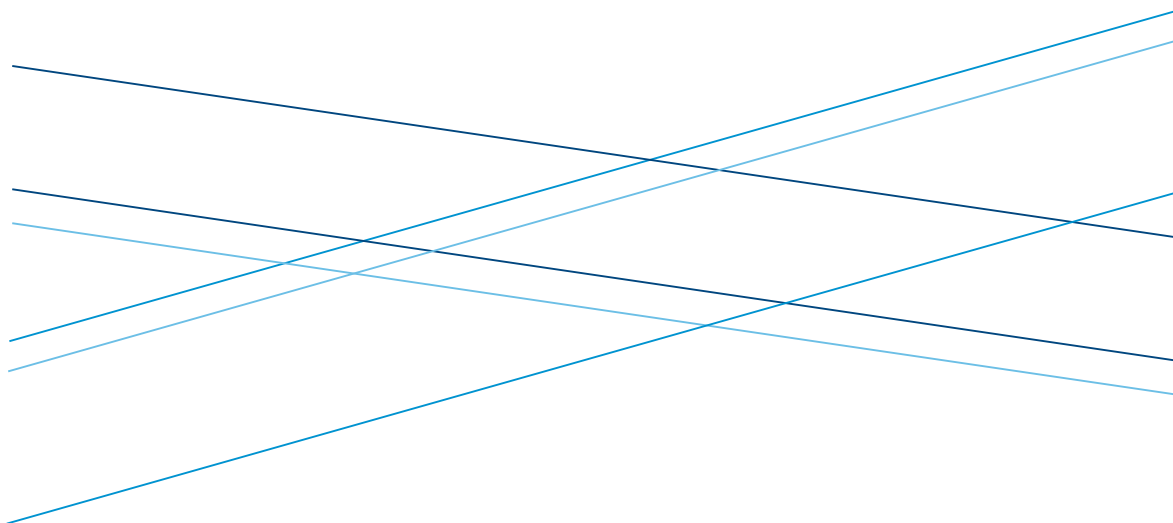
Para indicadores de viabilidade

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



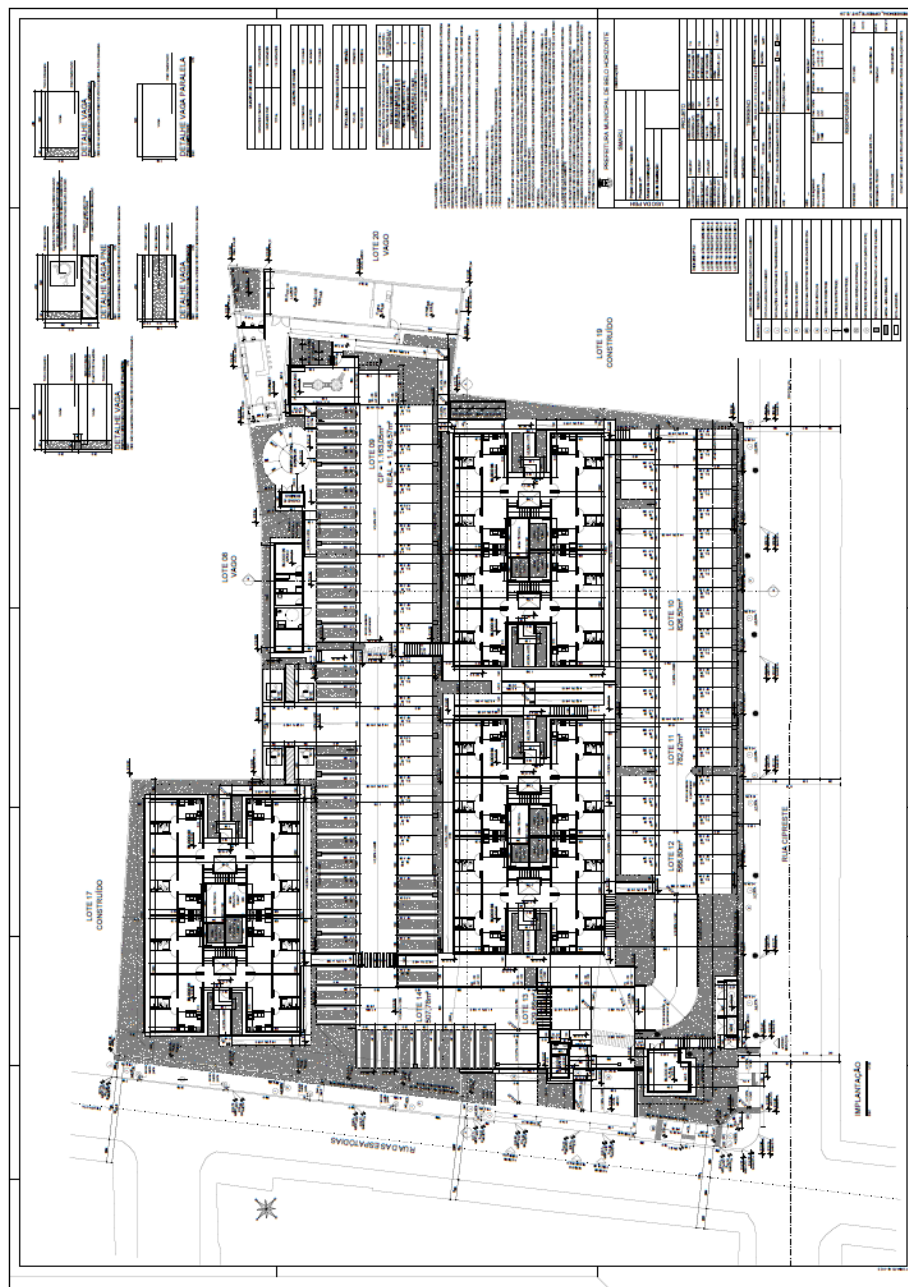
Anexo IV

Documentos



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte

Tabelião: Walquíria Mara Graciano Machado Rabelo
Tabelião Substituta: Iris Diniz Graciano

Rua São Paulo, 1.115 - Centro CEP 30.170-911 Fone: (31) 3247-3333 Fax: (31) 3247-3334 www.cartorioscolliers.com.br

TRASLADO
LIVRO Nº 2177
ESCRITURAS
FOLHA Nº 1

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
NA FORMA ABAIXO:**

SAIBAM quantos este instrumento virem que, aos vinte e cinco (25) dias do mês de abril do ano de mil e dezesseis (2016), neste Cartório situado na Rua São Paulo, nº 1.115, Centro, nesta Capital, lavro esta escritura em que, perante mim, comparecem como **parte VENDEDORA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, inscrita no CNPJ sob nº 55.066.187/0001-18, com sede na cidade de Pompéia/SP, na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 350, Bairro Flandria, conforme Estatuto Social, datada de 20/05/2009, registrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito de Ibirapuera/SP, e conforme Certidão Simplificada Digital expedida aos 07/04/2016, aqui arquivadas, representada neste ato pela diretora presidente: **VIRGÍNIA MATIAS HOMEM**, brasileira, religiosa, solteira, maior, portadora da carteira de identidade nº 8048533171 expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 169.030.448-09, com endereço profissional estabelecido na cidade de Pompéia/SP, na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 350, Bairro Flandria; e, de outro lado, como **parte COMPRADORA: MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 24.189.001/0001-94, com sede nesta cidade, na Avenida Professor Mario Werneck nº 621, sala 02, conjunto 02, 10º andar, Bairro Estoril, conforme Contrato Social, datada de 21/01/2016, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, aos 17/02/2016, sob o nº 31210579175, e conforme Certidão Simplificada Digital expedida pela JUCEMG aos 25/04/2016, aqui arquivadas, representada neste ato pelos seus administradores/não-sócios: **JÚNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVÃO**, brasileira, contadora, casada, portadora da carteira de identidade nº MG-4.359.240 expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob nº 878.532.996-72, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Tome de Souza nº 248, apartamento nº 1.100, Bairro Funcionários e **RAFAEL NAZARETH**



MENIN TEIXEIRA DE SOUZA, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da carteira de identidade nº MG-5.500.127 expedida pela PC/MG, inscrito no CPF sob nº 013.255.636-76, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Rodrigo Otávio Coutinho nº 320, apartamento 700, Bairro Belvedere. As partes se identificam como as próprias, conforme documentação que me foi apresentada e que fica aqui arquivada. Então pelo(a)(s) outorgante(s), e na forma como está representada, me foi dito que: 1) **OBJETOS** - a justo título e por aquisição legal, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es), livre de ônus ou tributos do imóvel(eis) constante(s) de: 1.1) imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº 09 (nove), do quarteirão 72 (setenta e dois), do Bairro Cinquentenário, com área de 1.163,05m², de forma irregular, com 12,80m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 32,00 em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 19 (dezenove); 12,66m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 19 (dezenove); 27,40m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 20 (vinte); 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 10 (dez); 30,40m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08 (oito), de acordo com a planta CP 151013G. Imóvel matriculado sob nº 136.969, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca; 1.2) imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº 10 (dez), do quarteirão 72 (setenta e dois), do Bairro Cinquentenário, com área de 826,50m², de forma regular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 09 (nove); 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 08 (oito), de acordo com a planta CP 151013G. Imóvel matriculado sob nº 136.970, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca; 1.3) imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº 11 (onze), do quarteirão 72 (setenta e dois), do Bairro Cinquentenário, com área de 782,42m², de forma regular, com 14,20m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 10 (dez); 26,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 12 (doze); 14,11m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 15 (quinze); 0,88m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 16 (dezesesseis); 14,20m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08 (oito), de acordo com a planta CP 151013G. Imóvel matriculado sob nº 136.971, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca; 1.4) imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº 12 (doze), do quarteirão 72 (setenta e dois), do Bairro Cinquentenário, com área de 566,80m², de forma irregular, com 20,80m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 26,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote nº 11 (onze); 28,50m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 13 (treze); 20,90m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 14 (quatorze), de acordo com a planta CP 151013G. Imóvel matriculado sob nº 136.972, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca; 1.5) imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº 13 (treze), do quarteirão 72 (setenta e dois), do Bairro Cinquentenário, com área de 529,66m², de forma irregular, com 19,70m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; com 30,60m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 28,50m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 12 (doze); 16,27m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 14

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte

Tabelião: Walquíria Mara Craciano Machado Rabelo
Tabelião Substituto: Iris Diniz Graciano



TRASLADO

LIVRO Nº 2177
ESCRITURAS
FOLHA Nº 2

(quatorze), de acordo com a planta CP 151013G. Imóvel matriculado sob nº 136.973, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca; 1.6) imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº 14 (quatorze), do quarteirão 72 (setenta e dois), do Bairro Cinquentenário, com área de 507,78m², de forma irregular, com 14,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 16,27m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote nº 13 (treze); 20,90m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote nº 12 (doze); 35,37m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote nº 15 (quinze); 14,11m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 11 (onze), de acordo com a planta CP 151013G. Imóvel matriculado sob nº 136.974, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca; 1.7) imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº 15 (quinze), do quarteirão 72 (setenta e dois), do Bairro Cinquentenário, com área de 492,79m², de forma irregular, com 14,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 35,37m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 14 (quatorze); 33,60m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 16 (dezesesseis); 14,11m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 11 (onze), de acordo com a planta CP 151013G. Imóvel matriculado sob nº 136.975, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca; e, 1.8) imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº 16 (dezesesseis), do quarteirão 72 (setenta e dois), do Bairro Cinquentenário, com área de 490,06m², de forma irregular, com 14,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 33,60m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote nº 15 (quinze); 32,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com terreno indiviso; 0,88m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote nº 11 (onze); 15,10m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08 (oito), de acordo com a planta CP 151013G. Imóvel matriculado sob nº 136.976, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. **VENDIA(M)**, como de fato ora vendido(s) tem ao(s) outorgado(s) comprador(es) o(s) referido(s) imóvel(eis), acima descrito(s) e caracterizado(s) e desde já cede(m) e transfere(m) a(o) mesmo(s) outorgado(s) toda a posse domínio, direitos e ação que sobre aludido(s) imóvel(eis), ora vendido(s), exercia(m), para que possa(m) o(s) mesmo(s) outorgado(s) dele(s) usar, gozar e dispor livremente com seu(s) que fica(m) sendo, de hoje em diante, por força desta escritura e da cláusula "CONSTITUTUM" obriga-se a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder(em) por evicção de direito, defendendo o(s) comprador(es), se chamado(s) à autoria. **II) DISPONIBILIDADE** - os imóveis acima descritos encontram-se livres de ônus reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais e, sob responsabilidade civil e criminal, não existe nenhuma ação judicial fundada em direito real ou pessoal sobre os mesmos. **III) PREÇO** - os imóveis foram vendidos pelo preço certo e ajustado de **R\$ 3.476.954,00** (três milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais), sendo **R\$ 434.619,25** (quatrocentos e trinta e quatro mil seiscentos e dezenove reais e vinte e cinco centavos) para cada imóvel, já pagos e quitados, cuja quitação a parte **VENDERORA** ora ratifica. **IV) TRANSMISSÃO** - Assim, em face do ora pactuado, a vendedora, desde já, tem a compradora por empossado no imóvel em objeto, por força desta escritura e "CLAUSULA CONSTITUTUM", a vendedora transfere toda a posse, jus, domínio, direitos e ação que exercia sobre o bem ora vendido, para que dele a mesma compradora use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se a vendedora a fazer por si



herdeiros ou sucessores, esta escritura e a venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado a autoria. A outorgante VENDEDORA declara expressamente que tem ciência e concorda que a finalidade da presente avença é a construção e incorporação de empreendimento imobiliário, e desta forma autoriza que seja realizada sobre o terreno eventual construção ou demolição, bem como autoriza que seja alienado em frações a terceiros, mesmo antes de quitado o preço. A presente compra e venda é feita em caráter irrevogável e irrevogável e extensivo aos herdeiros e sucessores das partes. V) **DECLARAÇÕES E ENCERRAMENTO** - Declara(m) ainda o(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(es) e na forma como está representada em suprimimento ao Art 1º, § 2º in fine da Lei Federal nº.7433 de 18/12/85, combinado com o § 3º do Art 1º do Dec. 93.240 de 09/09/86 que sob as penas da Lei que os imóveis objeto da transação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro ou penhora, foro ou pensão, locação, comodato, impedimentos ambientais e passivos tributários, taxas, multas e acessórios devidos e cobrados até a presente data, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias. Declara, ainda, que (a) não responde a ações judiciais relacionadas aos imóveis objeto deste Contrato ou que possam, por qualquer forma comprometer o presente negócio ou sua segurança; (b) declara, ademais, que possui patrimônio remanescente suficiente para satisfazer eventuais débitos judiciais ou extrajudiciais, de forma que se ocorrer de qualquer terceiro questionar a alienação do aludido imóvel, para efeito de obter declaração de sua ineficácia ou recaia sobre o mesmo qualquer ônus, o VENDEDOR se compromete a assumir a integral responsabilidade pelo fato, prestando garantia ou quitando referidos débitos, comprometendo-se a manter a COMPRADORA e o imóvel indenizados e a sempre resguardar a validade e segurança do negócio, atinente à venda do imóvel em questão; (c) que o imóvel está desocupado, livre de locação, comodato, impedimentos ambientais e tributos fiscais, taxas, multas e acessórios devidos e cobrados até a presente data; (d) que sobre o imóvel não recai nenhuma ação de desapropriação, (e) inexistem processos de tombamento iniciados, ou definitivos que o objetive total ou parcialmente e que o mesmo não se localiza em área que a legislação vigente caracteriza como entorno de outro bem tombado; (f) que o imóvel não se encontra em área de preservação ambiental, não contém passivo ambiental e não sofre restrições dessa natureza para sua utilização; (g) que o imóvel não abrigou a qualquer tempo atividades que possam considerá-lo suspeito de contaminação, ou que possam representar risco a qualquer usuário, ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como aterro sanitário, depósitos de materiais radioativos, áreas de manuseio ou liberação de produtos químicos, tóxicos e gases, depósitos de materiais provenientes de indústria química, cemitérios, atividades de mineração, hospitais e postos de combustíveis. 5.1 - Independentemente da declaração assumida pelo outorgante VENDEDOR quanto à inexistência de ônus ou gravames sobre o imóvel, responderá perante a COMPRADORA, por quaisquer obrigações que venham a ser atribuídas ou suportadas por esta última que tenham por origem fatos ou atos anteriores à presente data. Entende-se por obrigação anterior, toda aquela que tenha por causa atos ou fatos até então ocorridos, ou que tenham se iniciado até esse momento, mesmo com vencimento e/ou exigibilidade posterior. 5.2 - A exigência do cumprimento das obrigações decorrentes da presente escritura será feita através de correspondência com Protocolo de Recebimento a ser enviada à parte contrária nos endereços constantes do preâmbulo, sendo concedido o prazo de 15 dias a contar de seu recebimento para que seja dado cumprimento aos seus termos. A parte COMPRADORA declara que aceita a presente venda e esta Escritura em todos os seus termos. Certifico que foram

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Cartório do 9º Oficial de Notas de Belo Horizonte

Tabeliã: Walquíria Mara Graciano Machado Rabelo
Tabeliã Substituta: Iris Diniz Graciano

Rua São Paulo, 1.115 - Centro CEP 30.170-151 Fone: (31) 3245-3555 Fax: (31) 3245-3506 www.cartoriobelo.com.br

TRASLADO

LIVRO Nº 2177
ESCRITURAS
FOLHA Nº 3

apresentados e ficam arquivados neste Cartório os seguintes documentos: 1) 1.1) Comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$ 24.598,50, conforme aut. mec. nº EEFB3D541549D12893A79D975CE10663F90D7C8486BD44E33E9B3818C1800, do Banco Itaú S/A, datada de 08/05/2015 e Guia Complementar paga na importância de R\$ 5.446,61, conforme aut. mec. nº 7A3F659D0F788321B0B3276D604450B5D82050BFC1029015A59B5395C3BE4, do Banco Itaú S/A, datada de 04/02/2016, totalizando o valor de R\$ 30.045,11. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 983.940,30. Certidão de Quitação com a Prefeitura até o exercício de 2016. Índice Cadastral nº 478 072 009 001-6. (referente ao lote nº 09); 1.2) Comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$ 18.410,28, conforme aut. mec. nº EEFB3D541549D12893A79D975CE10663F90D7C8486BD442C152CD94AEBDC7, do Banco Itaú S/A, datada de 08/05/2015 e Guia Complementar paga na importância de R\$ 4.076,41, conforme aut. mec. nº 7A3F659D0F788321B0B3276D604450B5D82050BFC1029A8337F87FC1020ED, do Banco Itaú S/A, datada de 04/02/2016, totalizando o valor de R\$ 22.486,69. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 736.411,50. Certidão de Quitação com a Prefeitura até a presente data, 13/05/2015, Belo Horizonte/MG. Índice Cadastral nº 478 072 010 001-9. (referente ao lote nº 10); 1.3) Comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$ 16.548,18, conforme aut. mec. nº EEFB3D541549D12893A79D975CE10663F90D7C8486BD41927BE8166E3AEC8, do Banco Itaú S/A, datada de 08/05/2015 e Guia Complementar paga na importância de R\$ 3.664,10, conforme aut. mec. nº 7A3F659D0F788321B0B3276D604450B5D82050BFC1029A652AD6C0C77CEA6, do Banco Itaú S/A, datada de 04/02/2016, totalizando o valor de R\$ 20.212,28. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 661.927,32. Certidão de Quitação com a Prefeitura até a presente data, 13/05/2015, Belo Horizonte/MG. Índice Cadastral nº 478 072 011 001-3. (referente ao lote nº 11); 1.4) Comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$ 13.755,08, conforme aut. mec. nº EEFB3D541549D12893A79D975CE10663F90D7C8486BD41CABF8652CEDAFB2, do Banco Itaú S/A, datada de 08/05/2015 e Guia Complementar paga na importância de R\$ 3.045,66, conforme aut. mec. nº 7A3F659D0F788321B0B3276D604450B5D82050BFC102939D66DE976EFC684, do Banco Itaú S/A, datada de 04/02/2016, totalizando o valor de R\$ 16.800,74. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 550.203,41. Certidão de Quitação com a Prefeitura até a presente data, 13/05/2015, Belo Horizonte/MG. Índice Cadastral nº 478 072 012 001-8. (referente ao lote nº 12); 1.5) Comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$ 12.224,71, conforme aut. mec. nº EEFB3D541549D12893A79D975CE10663F90D7C8486BD4222BD6622AFFD3AE, do Banco Itaú S/A, datada de 08/05/2015 e Guia Complementar paga na importância de R\$ 2.706,80, conforme aut. mec. nº 7A3F659D0F788321B0B3276D604450B5D82050BFC1029E7B62EE7017FE3C6, do Banco Itaú S/A, datada de 04/02/2016, totalizando o valor de R\$ 14.931,51. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 488.988,47. Certidão de Quitação com a Prefeitura até a presente data, 13/05/2015, Belo Horizonte/MG. Índice Cadastral nº 478 072 013 001-2. (referente ao lote nº 13); 1.6) Comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$ 18.081,75, conforme aut. mec. nº EEFB3D541549D12893A79D975CE10663F90D7C8486BD481259BB79B06304E, do

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Banco Itaú S/A, datada de 08/05/2015 e Guia Complementar paga na importância de R\$ 4.003,67, conforme aut. mec. n° 7A3F659D0F788321B0B3276D604450B5D82059BFC1029D0518E70BBB37428, do Banco Itaú S/A, datada de 04/02/2016, totalizando o valor de R\$ 22.085,42. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 723.270,11. Certidão de Quitação com a Prefeitura até a presente data, 13/05/2015, Belo Horizonte/MG. Índice Cadastral n° 478 072 014 001-7. (referente ao lote n° 14); 1.7) Comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$ 17.061,36, conforme aut. mec. n° EEFB3D541549D12893A79D975CE10663F90D7C8486BD4CBD63D795B388179, do Banco Itaú S/A, datada de 08/05/2015 e Guia Complementar paga na importância de R\$ 3.777,73, conforme aut. mec. n° B6451254F07B33C5290DF9B25073558E9ED74157D3410682CB43FFE6EDA6D, do Banco Itaú S/A, datada de 12/02/2016, totalizando o valor de R\$ 20.839,09. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 682.454,43. Certidão de Quitação com a Prefeitura até a presente data, 13/05/2015, Belo Horizonte/MG. Índice Cadastral n° 478 072 915 001-1. (referente ao lote n° 15); e 1.8) Comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$ 13.084,50, conforme aut. mec. n° EEFB3D541549D12893A79D975CE10663F90D7C8486BD429F6165738D9BA1A, do Banco Itaú S/A, datada de 08/05/2015 e Guia Complementar paga na importância de R\$ 2.897,17, conforme aut. mec. n° B6451254F07B33C5290DF9B25073558E9ED74157D3410F300D92BEEA6505C, do Banco Itaú S/A, datada de 12/02/2016, totalizando o valor de R\$ 15.981,67. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 523.380,10. Certidão de Quitação com a Prefeitura até a presente data, 13/05/2015, Belo Horizonte/MG. Índice Cadastral n° 478 072 016 001-6. (referente ao lote n° 16). 2) Certidões expedidas pelo Cartório competente, nos termos da qual comprove a propriedade e a inexistência de ônus reais de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrição de citação de ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, relativa ao objeto da presente Escritura, conforme Lei Federal n° 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto n° 93.240/86 e artigo 160, incisos III e IV do Provimento n° 260 de 18/10/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. 3) EMITIDA A DOI. 4) Apresentada a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A da CLT, com redação dada pela lei n° 12.440/2011, conforme artigo 2° da Recomendação n° 3 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15 de março de 2012. 5) DECLARAÇÃO: A parte VENDEDORA declara, sob responsabilidade civil e penal que o imóvel acima descrito encontra-se livre de ônus reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele ações reais e ou pessoais reipersecutórias, conforme artigo 1° do Decreto Federal 93.240 de 09/09/1986. 6) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, sob o n° 22BB.B8E7.ECA1.6D53, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n° 1.751 de 02 de outubro de 2014, datada 28/01/2016, válida até 26/07/2016, em nome da parte VENDEDORA. 8) As partes solicitaram a apresentação das certidões dos distribuidores judiciais do Estado de São Paulo e do Estado de Minas Gerais, que se encontram aqui arquivadas, para a maior segurança do negócio jurídico, nos termos do §5°, do artigo 160, do Provimento n° 260 de 18/10/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. 9) A parte COMPRADORA e a parte VENDEDORA autorizam o competente Oficial do Registro Imobiliário a efetivar todos e quaisquer atos e averbações que se façam

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte

Tabeliã: Walquíria Mara Graciano Machado Rabelo
Tabeliã Substituta: Iris Diniz Graciano

Colégio Notarial do Brasil

TRASLADO
LIVRO Nº 2177
ESCRITURAS
FOLHA Nº 4

9º Ofício de Notas de Belo Horizonte
Rua 978, Paulo, 1115
Fones: 3247-3555
Fax: 3247-3559

necessários para a efetivação do registro desta: 10) Que a pesquisa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens resultou negativa, para o CNPJ 55.066.187/0001-18, com código Hash 00cd.9b84-d2ef.d872.c936.cfef.1ea1.f26.9668.db4f, na data de 25/04/2016. Sendo lida a Escritura as partes, verificando sua conformidade aceitam e assinam. Eu, MARCIO JOSÉ DE SOUZA, Escrevente Notarial, mandei digitar. Eu, (WALQUIRIA MARA GRACIANO MACHADO RABELO), Tabeliã Notarial, dou fé, subscrevo e assino. Assinaturas constantes abaixo. Emolumentos: R\$ 13.938,35; Recomepe (Fundo de Compensação): R\$ 836,19; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9.760,11; Total: R\$ 24.534,65.

Virginia Nêves Homem
ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Murilo
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

blasen
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

Em tt _____ da verdade

Marcio José de Souza
ESCREVENTE
9º Ofício de Notas - R: (01)3247-3511

A TABELIÃ

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG

Selo Eletrônico Nº API13306
Cód. Seg.: 5790.3771.8609.7422

Quantidade de atos: 131

Emol: R\$ 14.774,54 - TFI: R\$ 9.760,11 - Valor Final: R\$ 24.534,65
Consulte a validade desta selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>

A large, faint, and mostly illegible image of a building facade, possibly a modern office building, serves as a background for the table. The image is oriented vertically and appears to be a scan of a physical document, with some architectural details like windows and structural elements visible despite the low contrast.

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



09/09/2019

Emissão de Guia para IPTU



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

- DRAM -

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU / 2019

Imprimir

MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A
RUA DAS ESPATODIAS, 610
MARAJÓ
30570-420 - BELO HORIZONTE - MG
CPF: 08.343.492/0001-20

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia	Data Vencimento
478072 009 001-6	*****	00.00.0000000.00	

1 Dados Cadastrais

Tipo de Imóvel: LOTE VAGO
Tipo de Lançamento: TERRITORIAL
Área do Terreno: 5.349,06
Área Construída: 0,00
Fração Ideal: 1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso: OE308 / ZAR2
Classificação/Padrão acabamento: / TE

3 Opções de Pagamento

Parcela de Fevereiro:	0,00
Parcela de Março:	0,00
Parcela de Abril:	0,00
Parcela de Maio:	0,00
Parcela de Junho:	0,00
Parcela de Julho:	0,00
Parcela de Agosto:	0,00
Parcela de Setembro:	0,00
Parcela de Outubro:	0,00
Parcela de Novembro:	0,00
Parcela de Dezembro:	0,00

2 Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 1.374.359,00

Aliquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 64.092,00	0,50%	320,46
de 64.092,01 até 480.716,00	0,80%	3.332,99
de 480.716,01 até 961.435,00	1,00%	4.807,19
de 961.435,01 até 1.374.359,00	1,25%	5.163,55

Parcelas em atraso mais a parcela do mês: *****
Quitação Integral: *****

Imposto calculado	13.622,19
(-) Desc. programas especiais	0,00
(=) Valor do imposto calculado	13.622,19
Taxa de coleta de resíduos	0,00
Taxa de fiscalização aparelhos transp	0,00
Contribuição de iluminação pública	211,26
Expediente	0,00
Total	0,00

Código débito automático: *****

Emissão: 09/09/2019 CTM: 1004071 00075 Lograd: 11888 Bairro: 07200478

Ressalva:

Ressalvando à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar débitos posteriormente apurados, a Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadações, no uso de suas atribuições legais certifica que o Imóvel acima, encontra-se quite com a Fazenda Municipal no exercício de 2019.

Laudo de Avaliação

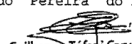
LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400 <i>Fernando Pereira do Nascimento</i> Oficial	
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento Guilherme Tóffari Carvalho Escrevente Autorizado	
MATRÍCULA: 136.969 FICHA: 01F DATA: 22/01/2015		
IMÓVEL: Lote 09 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário, com área de 1.163,05m², de forma irregular, com 12,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 32,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 19; 12,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 19; 27,40m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 20; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 10; 30,40m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989. PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Almirante Calheiros da Graça, 82, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: 48.867, 1º 3-BI, fls. 50, desta Serventia.		
R-1-136.969 - Prot. 412.359 de 15/01/2015 - DOAÇÃO - Doadora: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Flórida, 331, Bairro Brooklin, São Paulo-SP. DONATÁRIA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 046, do livro 720, em 27/10/2014, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi doado à donatária, sendo atribuído ao bem o valor de R\$561.077,24. Valor fiscal: R\$561.077,24. Não incide ITCD. Dou fé. ls. Emol: R\$1.564,04. TFF: R\$1.033,44. Total: R\$2.597,48. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2015. O Oficial:		
R-2-136.969 - Prot. 434.141 de 17/06/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. ADQUIRENTE(S): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, sl. 02, cj. 02, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 001/004, do livro 2177, em 25/04/2016 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 062, do livro 2191, em 29/06/2016, ambas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi vendido pelo preço de		
Continua no verso.		
11/06/2016 08:19:30 486.350		

 pag. 1
 Continua na página 02



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400 <i>Fernando Pereira do Nascimento</i> Oficial			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento	
MATRÍCULA: 136.970 FICHA: 01F DATA: 22/01/2015		 Guilherme Tofasi Carvalho Escrevente Autorizado	
IMÓVEL: Lote 10 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário, com área de 826,50m², de forma retangular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 09; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 11; 15,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989. PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Almirante Calheiros da Graça, 82, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: 48.867, Lº 3-BI, fls. 50, desta Serventia.			
R-1-136.970 - Prot. 412.359 de 15/01/2015 - DOAÇÃO - Doadora: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Flórida, 331, Bairro Brooklin, São Paulo-SP. DONATÁRIA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 046, do livro 720, em 27/10/2014, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi doado à donatária, sendo atribuído ao bem o valor de R\$561.077,24. Valor fiscal: R\$561.077,24. Não incide ITCD. Dou fé. ls. Emol: R\$1.564,04. Tfu: R\$1.033,44. Total: R\$2.597,48. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2015. O Oficial:			
R-2-136.970 - Prot. 434.141 de 17/06/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. ADQUIRENTE(S): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, sl. 02, cj. 02, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 001/004, do livro 2177, em 25/04/2016 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 062, do livro 2191, em 29/06/2016, ambas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi vendido pelo preço de R\$434.619,25, quitado. Valor fiscal: R\$736.411,50. ITBI pago. Ind. cad. 478072 010 0019. Dou fé. gtc. Emol: R\$1.729,45. Tfu: R\$1.142,74. Total:			
Continua no verso.			
11/09/2019 08:19:42  486.350		pag. 1 Continua na página 02	



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG	
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes	
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400	
Fernando Pereira do Nascimento	
Oficial	
	
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento
MATRÍCULA: 136.971 FICHA: 01F	
DATA: 22/01/2015	Guilherme Tóffari Carvalho Escritor Autorizado
IMÓVEL: Lote 11 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário, com área de 782,42m², de forma retangular, com 14,20m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 10; 26,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 12; 14,11m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 14; 14,11m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 15; 0,88m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 16; 14,20m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989. PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Almirante Calheiros da Graça, 82, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: 48.867, Lº 3-BI, fls. 50, desta Serventia.	
R-1-136.971 - Prot. 412.359 de 15/01/2015 - DOAÇÃO - Doadora: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Flórida, 331, Bairro Brooklin, São Paulo-SP. DONATÁRIA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 046, do livro 720, em 27/10/2014, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi doado à donatária, sendo atribuído ao bem o valor de R\$561.077,24. Valor fiscal: R\$561.077,24. Não incide ITCD. Dou fé. Is. Emol: R\$1.564,04. TEF: R\$1.033,44. Total: R\$2.597,48. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2015. O Oficial:	
R-2-136.971 - Prot. 434.141 de 17/06/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. ADQUIRENTE(S): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, sl. 02, cj. 02, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 001/004, do livro 2177, em 25/04/2016 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 062, do livro 2191, em 29/06/2016, ambas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG. Continua no verso.	
 486.350	pag. 1 Continua na página 02

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

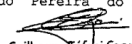


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes CEP.: 30160-042 - Tel/Fax (31) 3207-6400 <i>Fernando Pereira do Nascimento</i> Oficial			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento	
MATRÍCULA: 136.972 FICHA: 01F DATA: 22/01/2015		 Guilherme Tofani Carvalho Escrevente Autorizado	
IMÓVEL: Lote 12 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário, com área de 566,80m², de forma irregular, com 20,80m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 26,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 11; 28,50m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 13; 20,90m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 14, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989. PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Almirante Calheiros da Graça, 82, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: 48.867, Lº 3-BI, fls. 50, desta Serventia.			
R-1-136.972 - Prot. 412.359 de 15/01/2015 - DOAÇÃO - Doadora: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Flórida, 331, Bairro Brooklin, São Paulo-SP. DONATÁRIA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 046, do livro 720, em 27/10/2014, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi doado à donatária, sendo atribuído ao bem o valor de R\$561.077,24. Valor fiscal: R\$561.077,24. Não incide ITCD. Dou fé. ls. Emol: R\$1.564,04. TFI: R\$1.033,44. Total: R\$2.597,48. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2015. O Oficial:			
R-2-136.972 - Prot. 434.141 de 17/06/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. ADQUIRENTE(S): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, sl. 02, cj. 02, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 001/004, do livro 2177, em 25/04/2016 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 062, do livro 2191, em 29/06/2016, ambas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi vendido pelo preço de R\$434.619,25, quitado. Valor fiscal: R\$550.203,41. ITBI pago. Ind. cad. 478072 012 0018. Dou fé. gtc. Emol: R\$1.729,45. TFI: R\$1.142,74. Total:			
Continua no verso.			
11/09/2019 08:20:04  486.350		pag. 1 Continua na página 02	

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes CEP.: 30160-042 - Tel/Fax (31) 3207-6400 <i>Fernando Pereira do Nascimento</i> Oficial	
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento	
MATRÍCULA: 136.973 FICHA: 01F DATA: 22/01/2015		
 Guilherme Kofani Carvalho Escrevente Autorizado		
IMÓVEL: Lote 13 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário, com área de 529,66m², de forma irregular, com 19,70m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; com 30,60m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 28,50m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 12; 16,27m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 14, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989. PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Almirante Calheiros da Graça, 82, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: 48.867, Lº 3-BI, fls. 50, desta Serventia.		
R-1-136.973 - Prot. 412.359 de 15/01/2015 - DOAÇÃO - Doadora: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Flórida, 331, Bairro Brooklin, São Paulo-SP. DONATÁRIA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 046, do livro 720, em 27/10/2014, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi doado à donatária, sendo atribuído ao bem o valor de R\$561.077,24. Valor fiscal: R\$561.077,24. Não incide ITCD. Dou fé. ls. Emol: R\$1.564,04. TFIJ: R\$1.033,44. Total: R\$2.597,48. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2015. O Oficial:		
R-2-136.973 - Prot. 434.141 de 17/06/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. ADQUIRENTE(S): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, sl. 02, cj. 02, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 001/004, do livro 2177, em 25/04/2016 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 062, do livro 2191, em 29/06/2016, ambas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi vendido pelo preço de R\$434.619,25, quitado. Valor fiscal: R\$488.988,47. ITBI pago. Ind. cad. 478072 013 0012. Dou fé. gtc. Emol: R\$1.729,45. TFIJ: R\$1.142,74. Total:		
Continua no verso.		
11/08/2019 08:20:18  486.350 pag. 1 Continua na página 02		

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400 <i>Fernando Pereira do Nascimento</i> Oficial			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento	
MATRÍCULA: 136.974 FICHA: 01F DATA: 22/01/2015		 Guilherme Tofani Carvalho Escrevente Autorizado	
IMÓVEL: Lote 14 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário, com área de 507,78m², de forma irregular, com 14,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 16,27m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 13; 20,90m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 12; 35,37m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 15; 14,11m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 11, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989. PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Almirante Calheiros da Graça, 82, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: 48.867, Lº 3-BI, fls. 50, desta Serventia.			
R-1-136.974 - Prot. 412.359 de 15/01/2015 - DOAÇÃO - Doadora: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Flórida, 331, Bairro Brooklin, São Paulo-SP. DONATÁRIA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 046, do livro 720, em 27/10/2014, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi doado à donatária, sendo atribuído ao bem o valor de R\$561.077,24. Valor fiscal: R\$561.077,24. Não incide ITCD. Dou fé. ls. Emol: R\$1.564,04. T.FJ: R\$1.033,44. Total: R\$2.597,48. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2015. O Oficial:			
R-2-136.974 - Prot. 434.141 de 17/06/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. ADQUIRENTE(S): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, sl. 02, cj. 02, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 001/004, do livro 2177, em 25/04/2016 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 062, do livro 2191, em 29/06/2016, ambas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi vendido pelo preço de R\$434.619,25, quitado. Valor fiscal: R\$723.270,11. ITBI pago. Ind. cad.			
Continua no verso.			
11/08/2019 08:20:28  486.350		pag. 1 Continua na página 02	

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400 Fernando Pereira do Nascimento Oficial			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento	
MATRÍCULA: 136.975 FICHA: 01F DATA: 22/01/2015		 Guilherme Toffani Carvalho Escrevente Autorizado	
IMÓVEL: Lote 15 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário, com área de 482,79m², de forma irregular, com 14,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 35,37m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 14; 33,60m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 16; 14,11m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 11, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989. PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Almirante Calheiros da Graça, 82, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: 48.867, 1º 3-BI, fls. 50, desta Serventia.			
R-1-136.975 - Prot. 412.359 de 15/01/2015 - DOAÇÃO - Doadora: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Flórida, 331, Bairro Brooklin, São Paulo-SP. DONATÁRIA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 046, do livro 720, em 27/10/2014, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi doado à donatária, sendo atribuído ao bem o valor de R\$561.077,24. Valor fiscal: R\$561.077,24. Não incide ITCD. Dou fé. ls. Emol: R\$1.564,04. TFI: R\$1.033,44. Total: R\$2.597,48. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2015. O Oficial:			
R-2-136.975 - Prot. 434.141 de 17/06/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. ADQUIRENTE(S): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, sl. 02, cj. 02, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 001/004, do livro 2177, em 25/04/2016 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 062, do livro 2191, em 29/06/2016, ambas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi vendido pelo preço de R\$434.619,25, quitado. Valor fiscal: R\$682.454,43. ITBI pago. Ind. cad. 478072 015 0011. Dou fé. gtc. Emol: R\$1.729,45. TFI: R\$1.142,74. Total:			
Continua no verso.			
11/09/2019 08:20:40  486.350		pag. 1 Continua na página 02	



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400 <i>Fernando Pereira do Nascimento</i> Oficial			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento	
MATRÍCULA: 136.976 FICHA: 01F DATA: 22/01/2015		 Guilherme Tofari Carvalho Escrevente Autorizado	
IMÓVEL: Lote 16 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário, com área de 490,06m², de forma irregular, com 14,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 33,60m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 15; 32,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com terreno indiviso; 0,88m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 11; 15,10m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989. PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Almirante Calheiras da Graça, 82, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: 48.867, Lº 3-BI, fls. 50, desta Serventia.			
R-1-136.976 - Prot. 412.359 de 15/01/2015 - DOAÇÃO - Doadora: CONGREGAÇÃO DAS IRMÃS FRANCISCANAS ALCANTARINAS, CNPJ nº 47.104.443/0001-96, com sede na Rua Flórida, 331, Bairro Brooklin, São Paulo-SP. DONATÁRIA: ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 046, do livro 720, em 27/10/2014, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, este imóvel foi doado à donatária, sendo atribuído ao bem o valor de R\$561.077,24. Valor fiscal: R\$561.077,24. Não incide ITCD. Dou fé. ls. Emol: R\$1.564,04. TFF: R\$1.033,44. Total: R\$2.597,48. Belo Horizonte, 22 de janeiro de 2015. O Oficial:			
R-2-136.976 - Prot. 434.141 de 17/06/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA ALCANTARINA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, CNPJ 55.066.187/0001-18, com sede na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 350, Bairro Flandria, Pompéia-SP. ADQUIRENTE(S): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, sl. 02, cj. 02, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 001/004, do livro 2177, em 25/04/2016 e Escritura Pública de Aditamento lavrada às fls. 062, do livro 2191, em 29/06/2016, ambas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi vendido pelo preço de R\$434.619,25, quitado. Valor fiscal: R\$523.380,10. ITBI pago. Ind. cad.			
Continua no verso.			
11/09/2019 08:20:51  486.350		pag. 1 Continua na página 02	

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG	
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes	
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400	
Fernando Pereira do Nascimento	
Oficial	
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento
MATRÍCULA: 147.042 FICHA: 01F	
DATA: 15/05/2017	 Guilherme Tóffari Carvalho Escriturante Autorizado
IMÓVEL: Terreno urbano constituído pelos seguintes imóveis: <u>Lote 09 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário</u>, com área de 1.163,05m², de forma irregular, com 12,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 32,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 19; 12,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 19; 27,40m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 20; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 10; 30,40m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989; <u>Lote 10 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário</u>, com área de 826,50m², de forma retangular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 09; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 11; 15,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989; <u>Lote 11 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário</u>, com área de 782,42m², de forma retangular, com 14,20m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 55,10m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 10; 26,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 12; 14,11m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 14; 14,11m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 15; 0,88m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 16; 14,20m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989; <u>Lote 12 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário</u>, com área de 566,80m², de forma irregular, com 20,80m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; 26,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 11; 28,50m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 13; 20,90m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 14, de acordo com a planta CP 151013G, aprovada em 20/06/1989; <u>Lote 13 do quarteirão 72 do Bairro Cinquentenário</u>, com área de 529,66m², de forma irregular, com 19,70m em segmento retilíneo de frente para a Rua Cipreste; com 30,60m em segmento retilíneo de frente para a Rua das Espatodias; 28,50m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 12; 16,27m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 14, de acordo com a planta CP 151013G,	
Continua no verso.	
 11/06/2019 09:52:52 486.350	pag. 1 Continua na página 02

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
 Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
 CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial




MATRÍCULA: 147.042 **FICHA:** 02F
DATA: 15/05/2017

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Belo Horizonte - Minas Gerais
 Fernando Pereira do Nascimento


Guilherme Tofari Carvalho
Escrevente Autorizado

finalidade residencial. Situa-se na Rua das Espatódias, 610, do Bairro Cinquentenário, sendo composto pelo Bloco 02 de 04 pavimentos e pelos Blocos 01, 03, 04, 05 e 06 de 05 pavimentos, da seguinte forma:

-1º Pavimento: possui os apartamentos 101 a 104, escada, circulação, acesso coberto em cada um dos Blocos 01 até 06, previsão para elevador em cada um dos Blocos 01 até 06; área de lazer com salão de festas e copa, fitness coberto, espaço gourmet, sanitários masculino, feminino, PNE e varanda coberta, playground descoberto; bloco de apoio com sala para administração, refeitório, vestiários masculino, feminino e PNE, depósito de material de limpeza - DML, abrigo de resíduos sólidos - ARS, central de gás, reservatório inferior e casa de bombas, dois bicicletários, áreas verdes permeáveis, portaria com guarita e sanitário para acesso para pedestres e veículos, áreas de circulação interna para pedestres e veículos, estacionamento descoberto para 116 veículos;

-2º Pavimento: possui os apartamentos 201 a 204, escada, circulação e previsão para elevador em cada um dos Blocos 01 até 06;

-3º Pavimento: possui os apartamentos 301 a 304, escada, circulação e previsão para elevador em cada um dos Blocos 01 até 06;

-4º Pavimento: possui os apartamentos 401 a 404, escada, circulação e previsão para elevador em cada um dos Blocos 01 até 06;

-5º Pavimento: possui os apartamentos 501 a 504, escada, circulação e previsão para elevador em cada um dos Blocos 01, 03, 04, 05 e 06;

-Barilete: possuem os bariletes em cada um dos Blocos 01, 03 e 05 e os telhados de cobertura em cada um dos Blocos 01 a 06;

-Caixa D'água: possuem os reservatórios d'água superiores em cada um dos Blocos 01, 03 e 05.

O edifício é constituído por 116 unidades autônomas, com as seguintes características:

Designação das unidades	Área privativa principal	Outras áreas privativas acessórias	Área privativa total	Área de uso comm	Área Real Total	Fração ideal	Vagas de garagem
Bloco 01							
AP 101	48,77	10,35	59,12	9,8380	68,9580	0,008931056	01
AP 102	50,93	10,35	61,28	9,9571	71,2371	0,009039141	02
AP 103	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	03
AP 104	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	04
AP 201	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	05
AP 202	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	06

Continua no verso.

11/09/2019 09:52:52



486.350

pag. 3º
Continua na página 04

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial

1º OFÍCIO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 147.042 FICHA: 03F
DATA: 15/05/2017

Guilherme Tetart Carvalho
Escritor Abordado

AP 304	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	80
AP 401	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	109
AP 402	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	110
AP 403	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	111
AP 404	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	112
AP 501	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	113
AP 502	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	114
AP 503	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	115
AP 504	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	116
Bloco 04							
AP 101	51,09	10,35	61,44	9,9659	71,4059	0,009047146	25
AP 102	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	26
AP 103	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	27
AP 104	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	28
AP 201	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	29
AP 202	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	50
AP 203	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	51
AP 204	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	52
AP 301	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	53
AP 302	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	54
AP 303	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	55
AP 304	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	56
AP 401	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	81
AP 402	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	82
AP 403	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	83
AP 404	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	84
AP 501	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	105
AP 502	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	106
AP 503	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	107
AP 504	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	108
Bloco 05							
AP 101	48,77	10,35	59,12	9,8380	68,9580	0,008931056	30
AP 102	50,93	10,35	61,28	9,9571	71,2371	0,009039141	31
AP 103	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	32
AP 104	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	33
AP 201	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	34
AP 202	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	35
AP 203	41,85	10,35	52,20	9,4566	61,6566	0,008584782	36

Continua no verso.

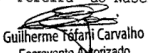
11/09/2019 09:52:52
486.350

pag. 51
Continua na página 06

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes CEP.: 30160-042 - Tel/Fax (31) 3207-6400 Fernando Pereira do Nascimento Oficial			
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Belo Horizonte - Minas Gerais Fernando Pereira do Nascimento	
MATRÍCULA: 147.042 FICHA: 04F DATA: 15/05/2017		 Guilherme Tufanji Carvalho Escrevente Autorizado	
divisórias, fachadas, lajes e telhados; encanamentos de água, esgoto, fios troncos de luz, força, telefone e TV, bem como as instalações respectivas até o ponto de ligação com as linhas de propriedade privativa; condutores de água pluvial e esgoto, reservatórios, registros, bombas com os respectivos pertences; medidores de água, luz, força e gás; todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados ao lazer e previstos no projeto aprovado; todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados ao uso comum e previstos no projeto aprovado; ainda a área de lazer com salão de festas e copa, fitness coberto, espaço gourmet, sanitários masculino, feminino, PNE e varanda coberta, playground descoberto, bloco de apoio com sala para administração, refeitório, vestiários masculino, feminino e PNE, depósito de material de limpeza - DML, abrigo de resíduos sólidos - ARS, central de gás, reservatório inferior e casa de bombas, dois bicicletários, áreas verdes permeáveis, portaria com guarita e sanitário para acesso para pedestres e veículos, áreas de circulação interna para pedestres e veículos e tudo mais que se destine ao uso comum do condomínio e dos condôminos, de acordo com as especificações contidas nos projetos aprovados. As coisas comuns serão utilizadas por todos os condôminos, observadas as limitações da lei, da convenção e as que a assembleia aprovar. Do valor: Foi atribuído ao empreendimento o valor de R\$14.319.186,61. Dou fé. vrrs. Emol: R\$1.700,20. TFF: R\$1.312,34. Total: R\$3.012,54. Belo Horizonte, 15 de maio de 2017. O Oficial:			
Av-2-147.042 - Prot. 445.808 de 05/05/2017 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A convenção de condomínio do Residencial Cipreste está registrada sob o nº 10.690, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. vrrs. Emol: R\$7,75. TFF: R\$2,44. Total: R\$10,19. Belo Horizonte, 15 de maio de 2017. O Oficial:			
R-3-147.042 - Prot. 445.807 de 05/05/2017 - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - INCORPORADOR(ES/A/AS): MRV MDI CIPRESTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 24.189.001/0001-94, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conjunto 02, sala 02, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG. Conforme requerimento apresentado pelo(s/a/as) incorporador(es/a/as), datado de 04/05/2017, e apresentação dos documentos exigidos no artigo 32 da Lei nº 4.591/64, que ficam arquivados, fica registrada a incorporação imobiliária do			
Continua no verso.			
11/06/2019 09:52:52  486.350		pag. 7 Continua na página 08	

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO - BELO HORIZONTE - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 147.042 FICHA: 08F
DATA: 15/05/2017

Guilherme Tofani Carvalho
Escritor Autorizado

direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Dou fé. vrs. Emol: R\$7,75. TFI: R\$2,44. Total: R\$10,19. Belo Horizonte, 15 de maio de 2017. O Oficial:

Av-5-147.042 - Prot. 445.808 de 05/05/2017 - **ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA** - Os apartamentos 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304, 401 a 404, 501 a 504 do Bloco 01; 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304, 401 a 404 do Bloco 02 e 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304, 401 a 404, 501 a 504 dos Blocos 03, 04, 05 e 06, em virtude da instituição de condomínio constante do R-1, foram transferidos para as matrículas 147.045 a 147.060, respectivamente, ficando encerrada esta matrícula. Dou fé. vrs. Nihil. Belo Horizonte, 15 de maio de 2017. O Oficial:

Av-6-147.042 - Prot. 446.873 de 25/05/2017 - **RETIFICAÇÃO** - Fica retificada a Av-5 para constar que os apartamentos do Residencial Cipreste passaram a pertencer às matrículas 147.045 a 147.160, e não como constou. Dou fé. vrs. Nihil. Belo Horizonte, 25 de maio de 2017. O Oficial:

11/09/2019 09:52:53
486.350

pag. 15
Continua na página 16

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



13/09/2019

cndonline.siatu.pbh.gov.br/CNDOnline/guiaCND.xhtml



Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

DOCUMENTO AUXILIAR DA CERTIDÃO DE QUITAÇÃO PLENA PESSOA JURÍDICA

REGISTROS DE ACESSO

Código de Controle: **ABGJKINJQJ**

Documento/Certidão nº **12.166.171** Exercício: **2019**

Emissão em: **13/09/2019**

Requerimento em: **09:30:02**

Validade: **13/10/2019**

Nome: **MRV MDI CIPRESTE INCORPORACOES SPE LTDA**

CNPJ: **24.189.001.0001.94**

DOCUMENTO GRATUITO - <http://cndonline.siatu.pbh.gov.br>

DOCUMENTO GRATUITO - <http://cndonline.siatu.pbh.gov.br>

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar débitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobrança e Dívida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se quite com a Fazenda Pública Municipal, em relação aos Tributos, Multas e Precos inscritos ou não em dívida ativa.

Nos termos do Decreto 15.927/2015 este documento auxiliar é a representação gráfica da certidão de débitos e situação fiscal, não substituindo a certidão, que será obtida no Portal da PBH, por meio da autenticação dos registros de acesso deste documento.

cndonline.siatu.pbh.gov.br/CNDOnline/guiaCND.xhtml

1/1





05/09/2019

cndonline.siatu.pbh.gov.br/CNDOnline/guiaCND.xhtml



Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

**DOCUMENTO AUXILIAR DA
CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DE IPTU/TAXAS IMOBILIARIAS**

REGISTROS DE ACESSO

Código de Controle: **ABCDIHMMRK**

Documento/Certidão nº **12.137.964** Exercício: **2019**

Emissão em: **05/09/2019**

Requerimento em: **09:53:53**

Validade: **05/10/2019**

Nome: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A**

CNPJ: **08.343.492.0001.20**

Endereço: **RUA DAS ESPATODIAS, 610 - MARAJÓ - 30570-420 - BELO HORIZONTE - MG**

Período pesquisado: **01/2010 A 01/2019**

Índice cadastral do IPTU: **478072 009 0016**

Ressalvando a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar débitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobrança e Dívida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se quitado com a Fazenda Pública Municipal, para com o IPTU E TAXAS IMOBILIARIAS do Índice Cadastral solicitado, no período de 01/2010 a 01/2019.

Nos termos do Decreto 15.927/2015 este documento auxiliar é a representação gráfica da certidão de débitos e situação fiscal, não substituindo a certidão, que será obtida no Portal da PBH, por meio da autenticação dos registros de acesso deste documento.

cndonline.siatu.pbh.gov.br/CNDOnline/guiaCND.xhtml

1/1



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Empreendimento ▾	Bloco ▾	Unidade ▾	Status Un. ▾	Aluguel ▾	Condomínio ▾	Iptu ▾	Seguro ▾	Metragem Quad. ▾
Residencial Opreste	1.00	104	Alugado	R\$ 1,091.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	301	Alugado	R\$ 1,247.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	501	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	502	Alugado	R\$ 1,185.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	201	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	202	Alugado	R\$ 1,234.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	301	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	402	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	501	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	102	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	201	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	302	Alugado	R\$ 1,247.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	502	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	503	Alugado	R\$ 940.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	202	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	203	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	302	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	403	Alugado	R\$ 1,222.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	502	Alugado	R\$ 1,126.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	103	Alugado	R\$ 1,437.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	50.51
Residencial Opreste	1.00	202	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	303	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	503	Alugado	R\$ 1,185.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	504	Alugado	R\$ 940.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	203	Alugado	R\$ 1,234.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	204	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	303	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	404	Alugado	R\$ 1,222.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	503	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	104	Alugado	R\$ 1,197.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	203	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	304	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	504	Alugado	R\$ 1,185.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	204	Alugado	R\$ 1,234.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	301	Alugado	R\$ 1,247.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	304	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	501	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	504	Alugado	R\$ 1,080.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	201	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	204	Alugado	R\$ 1,125.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	401	Alugado	R\$ 1,222.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	101	Alugado	R\$ 1,437.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	50.51
Residencial Opreste	3.00	301	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	302	Alugado	R\$ 1,247.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	401	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	502	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	101	Alugado	R\$ 1,237.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	50.51
Residencial Opreste	5.00	202	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	301	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Empreendimento	Bloco	Unidade	Status Un.	Aluguel	Condomínio	Iptu	Seguro	Metragem Quad.
Residencial Opreste	4.00	402	Alugado	R\$ 1,222.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	102	Alugado	R\$ 1,197.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	302	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	303	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	402	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	503	Alugado	R\$ 1,185.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	102	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	203	Alugado	R\$ 1,234.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	302	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	403	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	103	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	303	Alugado	R\$ 1,247.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	304	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	403	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	504	Alugado	R\$ 1,185.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	204	Alugado	R\$ 1,234.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	303	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	404	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	104	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	304	Alugado	R\$ 1,247.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	401	Alugado	R\$ 1,222.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	404	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	101	Alugado	R\$ 1,437.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	50.51
Residencial Opreste	2.00	104	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	301	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	304	Alugado	R\$ 1,136.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	501	Alugado	R\$ 1,185.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	201	Alugado	R\$ 1,234.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	401	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	402	Alugado	R\$ 1,222.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	101	Alugado	R\$ 1,276.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	48.32
Residencial Opreste	6.00	102	Alugado	R\$ 1,197.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	201	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	302	Alugado	R\$ 1,030.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	401	Alugado	R\$ 1,161.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	502	Alugado	R\$ 1,185.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	101	Alugado	R\$ 1,276.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	48.32
Residencial Opreste	4.00	202	Alugado	R\$ 1,234.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	402	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	403	Alugado	R\$ 969.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	102	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	103	Alugado	R\$ 950.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	202	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	303	Alugado	R\$ 1,247.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	503	Alugado	R\$ 1,126.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	102	Alugado	R\$ 989.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	203	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	403	Alugado	R\$ 1,222.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	404	Alugado	R\$ 969.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	103	Alugado	R\$ 1,437.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	50.51
Residencial Opreste	6.00	104	Alugado	R\$ 950.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	203	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	304	Alugado	R\$ 1,247.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	403	Alugado	R\$ 1,161.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	4.00	504	Alugado	R\$ 979.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	103	Alugado	R\$ 1,237.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	50.51
Residencial Opreste	4.00	204	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	404	Alugado	R\$ 1,222.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	501	Alugado	R\$ 1,185.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	3.00	104	Alugado	R\$ 1,197.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	6.00	201	Alugado	R\$ 1,234.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	2.00	204	Alugado	R\$ 1,020.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	401	Alugado	R\$ 1,010.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	404	Alugado	R\$ 1,280.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	5.00	101	Alugado	R\$ 2,048.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	48.32
Residencial Opreste	2.00	103	Alugado	R\$ 1,707.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85
Residencial Opreste	1.00	402	Alugado	R\$ 1,742.00	R\$ 200.00	R\$ 30.00	R\$ 9.00	41.85

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



MLV M&M CIPRESTE INCORPORACÕES S/A LTDA
CNPJ: 24.182.201/0001-54
BALANÇATE DE VERIFICAÇÃO LEVANTADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 01 DE OUTUBRO DE 2019 ESPECIAMENTE PREPARADO PARA FINS DE LAUDO DE AVALIAÇÃO
(Em reais - R\$)

ATIVO	01/10/2019		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	01/10/2019	
	30/09/2019	01/10/2019 Espectivamente preparado para fins de Laudo de Avaliação		30/09/2019	01/10/2019 Espectivamente preparado para fins de Laudo de Avaliação
	Movimentação Acumulada			Movimentação Acumulada	
CIRCULANTE			PASSIVO CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	1.133	-	1.133	Forneceiros	191.738
Contas a receber	142.069	-	142.069	Impostos a recuperar e a receber	17.082
Impostos a recuperar	2.672	-	2.672	Obrigações com empresas ligadas	5.132.589
Outros créditos	14.814	-	14.814	Total do passivo circulante	5.332.199
Total do ativo circulante	200.688	-	200.688		5.332.199
Preparados para investimentos	13.018.382	-	13.018.382		
Total do ativo não circulante	13.018.382	-	13.018.382		
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
			Capital social	10.000	13.258.341
			Ajustamentos para futuro aumento de capital	4.127.952	(8.127.952)
			Prejuízos acumulados	(18.610)	-
			Resultado do período	(149.471)	-
			Total do patrimônio líquido	3.960.871	5.130.389
TOTAL DO ATIVO	13.309.070	-	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13.309.070	-

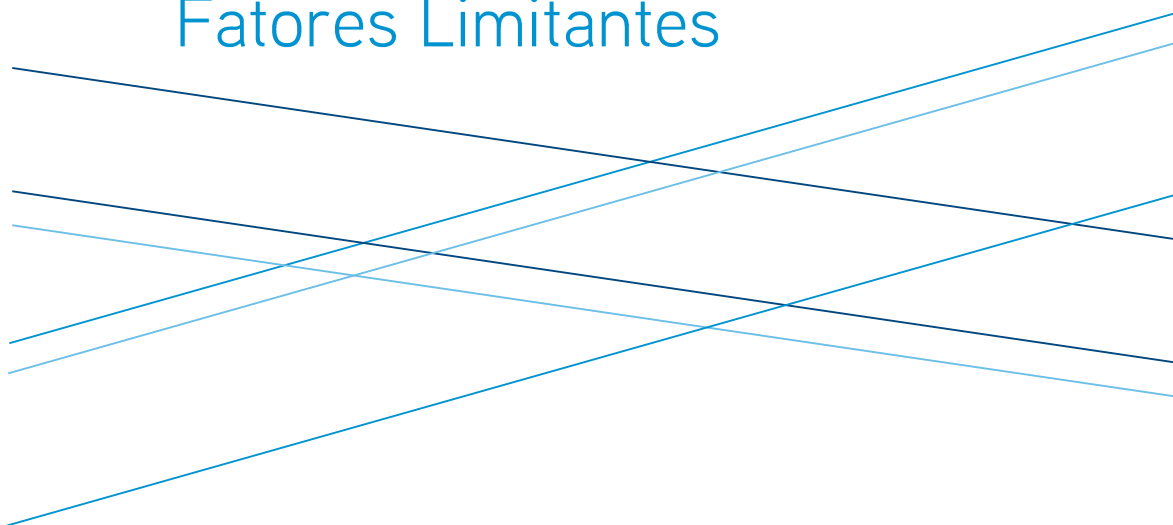
O Balanço reflete a movimentação financeira até 30/09/2019 e contém ajuste que reflete apenas a diluição societária do aumento de capital da Sociedade ocorrida em 01/10/2019.

Símona Regina de Carvalho Pereira Controlador CRC-MG 184963/M-1	Rafael Maria de Sousa Lima Galvão Administrador CPF 478.312.195-72	João Roberto Diniz Santos Gerente de Contabilidade CRC-MG 080746/O-1
---	--	--



Anexo V

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





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





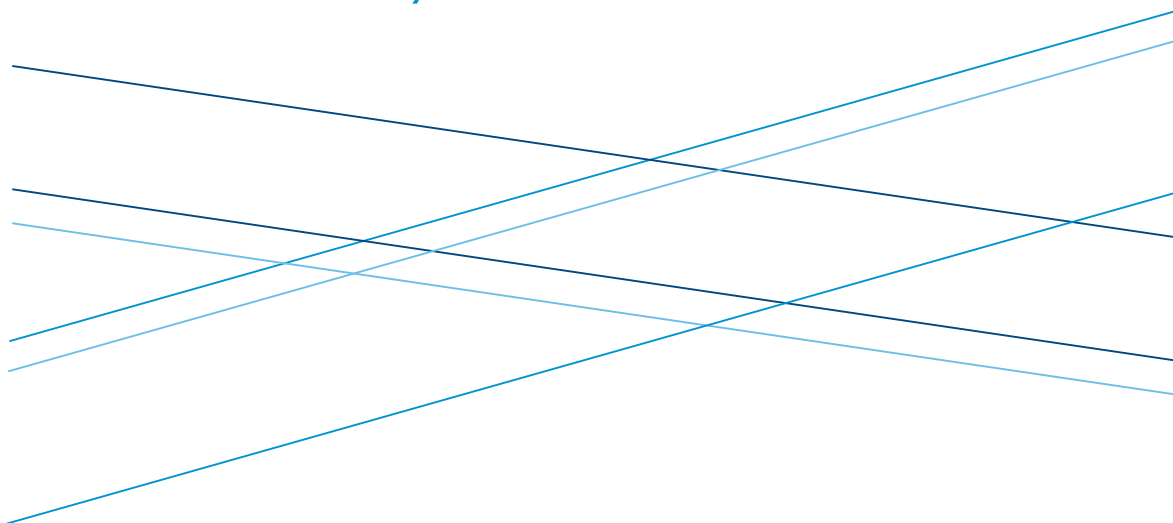
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias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





Anexo VI

Declaração



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Ref: Avaliação do imóvel na Rua das Espatódias, 610 – Marajó – Belo Horizonte – MG.

A Colliers International do Brasil declara que:

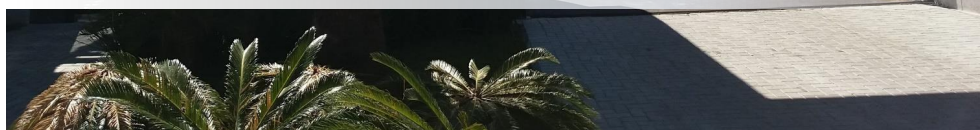
- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento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



COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de Imóvel Residencial



Laudo de Avaliação

Nº 8054/19

Preparado para: LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287 – Ecoville
Curitiba – PR

Outubro, 2019

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



25 de outubro de 2019

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Laudo de Avaliação de um empreendimento residencial localizado em Curitiba – PR.

Endereço: Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287 – Ecoville – Curitiba – PR.

De acordo com a proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 10 de outubro de 2019, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Rafael Spring Varela e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar o *Fair Value* do imóvel e da SPE para estruturação de Fundo Imobiliário.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager



Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	7
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	9
4.3	ZONEAMENTO.....	10
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	13
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	13
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	14
5.3	DESCRIÇÃO DO PROJETO.....	15
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	16
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	18
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	18
7.2	METODOLOGIA.....	18
7.3	FAIR VALUE.....	19
7.3.1	PREMISSAS.....	19
7.3.2	FAIR VALUE.....	21
8.	AVALIAÇÃO DA SPE.....	22
9.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	23
10.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	24

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – FLUXO DE CAIXA
- III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- IV – DOCUMENTOS
- V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VI – DECLARAÇÃO

Accelerating success.



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL RESIDENCIAL EM CURITIBA – PR	
Solicitante:	Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do <i>Fair Value</i> do imóvel e da SPE para estruturação de Fundo Imobiliário
Data de Referência:	Outubro de 2019
Data da Vistoria:	10 de outubro de 2019
Endereço:	Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287 – Ecoville
Município:	Curitiba – PR
Área de Terreno:	4.569,49 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Construída:	5.932,58 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Residencial
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
<i>Fair Value</i> do Imóvel:	R\$ 22.670.000,00 (Vinte e dois milhões, seiscentos e setenta mil reais)
<i>Fair Value</i> da SPE	R\$ 22.200.000,00 (Vinte e dois milhões e duzentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287 – Ecoville – Curitiba – PR, para a data-base de outubro de 2019 para Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para a estimativa do *Fair Value* do imóvel e da SPE, localizado em Curitiba – PR, para estruturação de Fundo Imobiliário e aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados

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

O *Fair Value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

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

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – *Red Book*

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

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



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Histórico de vendas;
- Estoque das unidades;
- Cronograma de obras e financeiro;
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Balancetes das SPes;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia(s) da(s) Certidão(ões) da(s) Matrícula(s) n.º(s) 196.432 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba – PR, expedidas em 13/09/2019;
- Cópia da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília – DF, no livro nº 3965-E, folha nº 139;
- Cópia da Notificação de Lançamento do IPTU – exercício de 2019 referente ao imóvel cadastrado sob o número 77.6.0032.0220.00-1;
- Cópia da planta de arquitetura do imóvel com quadro de áreas;
- *Rent Roll* atualizado do imóvel c/ quadro de áreas dos apartamentos;

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

Documento	Área/Fração-ideal de Terreno	Frente Principal	Área Construída	Áreas de Interferência
Matrícula 196.432	4.569,49 m ²	59,13 m		
Escritura	4.569,49 m ²			
Planta	4.569,49 m ²	59,13 m	5.932,58 m ²	
IPTU	4.569,00 m ²			
<i>Rent Roll</i>			5.932,58 m ²	

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área ou Fração-ideal do Terreno: 4.569,49 m² conforme Matrícula, Escritura, Planta e IPTU;
- Frente principal: 59,13 m conforme Matrícula e Planta;
- Área construída privativa: 5.932,58 m² *Rent Roll*.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287 – Ecoville
Cidade – Estado:	Curitiba – PR
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Residencial e Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial
Acessibilidade:	Média

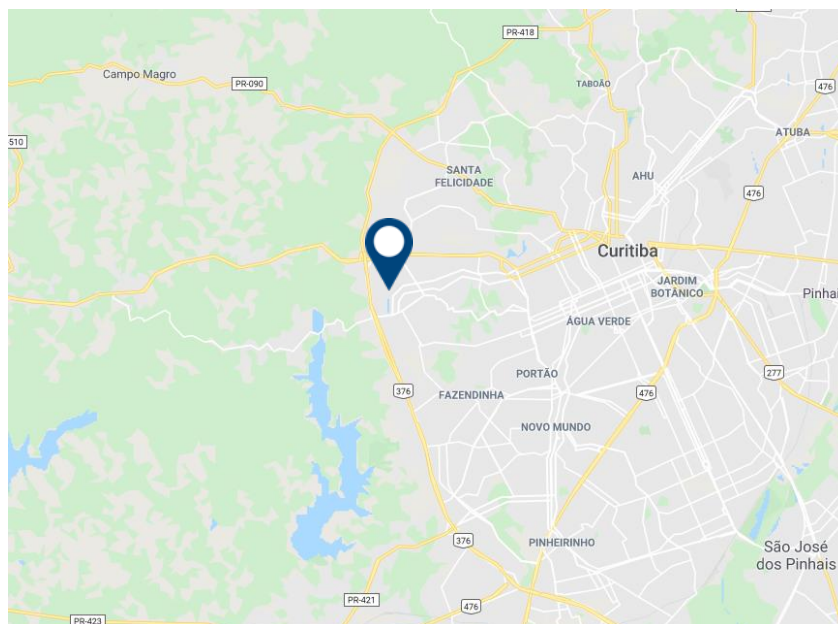


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

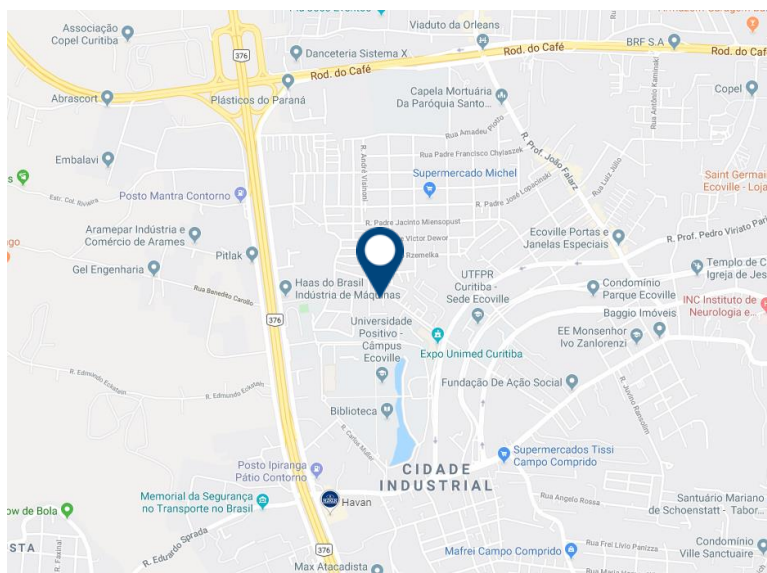


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

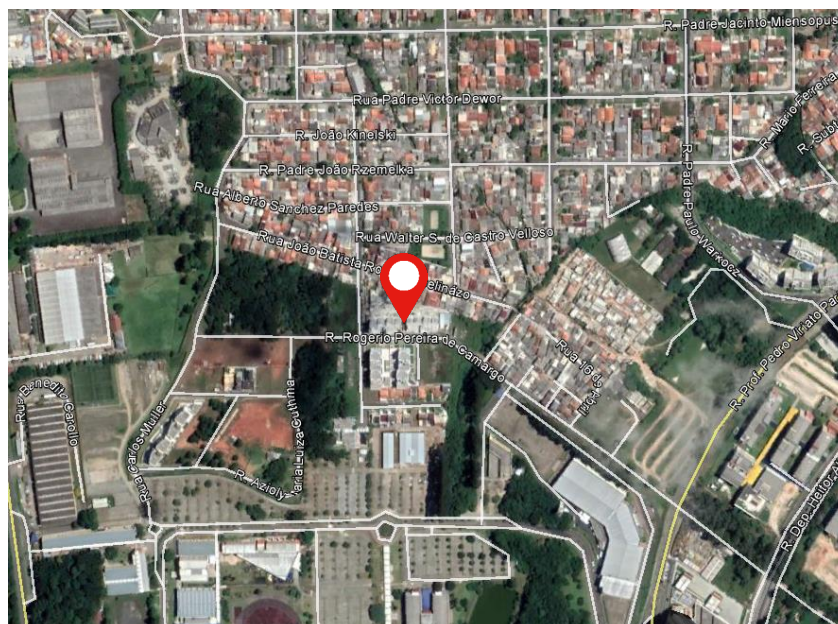


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características residencial, industrial e institucional, o entorno imediato do imóvel tem a presença de residências térreas de pequeno porte, edifícios residenciais de padrão médio, indústrias e universidades.

Há fácil acesso para o imóvel pela BR-277 e BR-376.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com boa oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	11 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linha de ônibus localizada na Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza
Principais Vias de Acesso:	Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, Rua Eduardo Sprada, BR-277 e BR-376
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Condomínios residenciais verticais, universidades, indústrias, supermercados, posto de combustível e pequenos comércios de âmbito local.
Pontos de Destaque:	Universidade Positivo, Universidade Federal do Paraná

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Curitiba – PR, que é regido pela Lei N° 9.800/2000, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Curitiba e dá outras providências, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona de Transição Nova Curitiba (ZT-NC), conforme mapa abaixo:

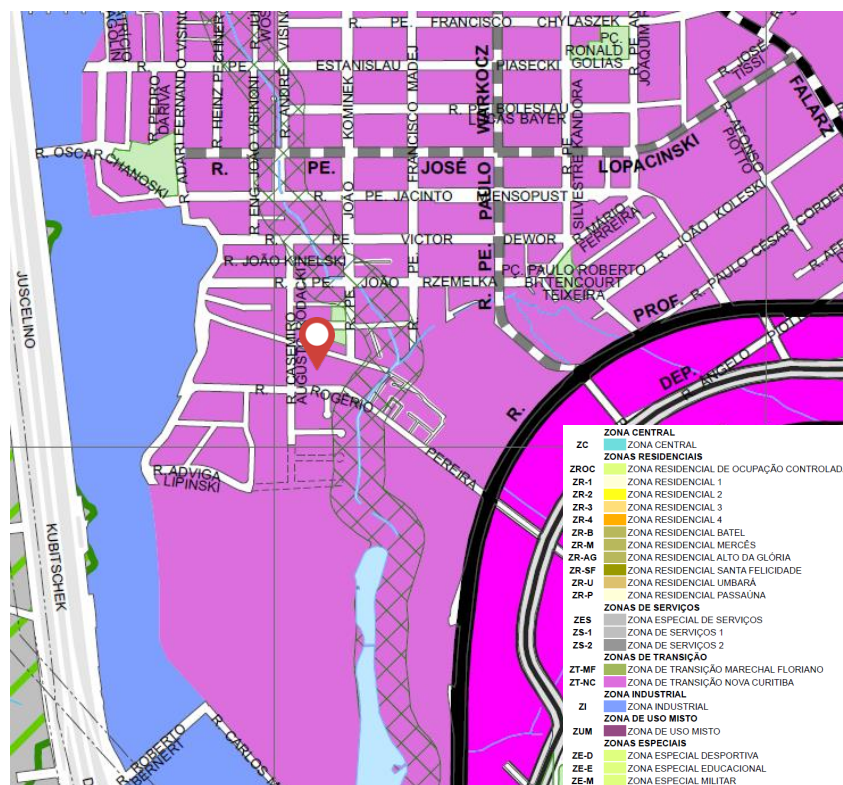


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEI N° 9.800 – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CURITIBA – PR



As Zonas de Transição compreendem áreas limítrofes à zoneamentos conflitantes, onde se pretende amenizar os impactos de uso e ocupação do solo.

Os usos habitacionais permitidos são:

- > Habitação coletiva;
- > Habitação institucional;

Usos comerciais permitidos:

- > Comércio e serviço vicinal com área máxima construída de 100,0 m²;

Para esta zona, são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento – 1,0 vezes a área do terreno;
- > Taxa de ocupação – 0,5 vezes a área do terreno;
- > Taxa de Permeabilidade – 0,25 vezes a área do terreno;
- > Altura máxima – 04 pavimentos;
- > Recuo frontal – 5,0 m;

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

NOTA: Em 10 de outubro de 2019 foi sancionada a Lei nº 15.511 que rege a aprovação do novo Plano Diretor da cidade de Curitiba, entrando em vigor somente em 10 de abril de 2020. Para esse novo zoneamento, o imóvel estará situado em uma Zona Residencial 3 – Transição (ZR3-T) conforme mapa abaixo.

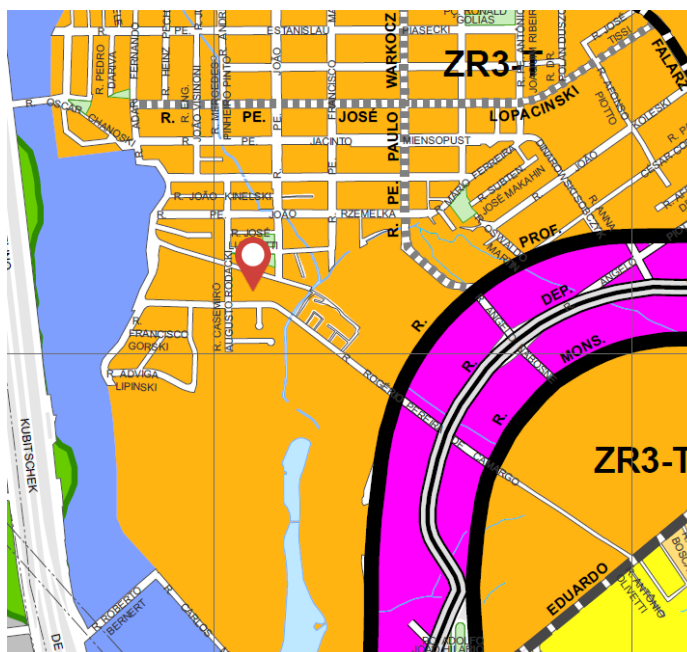


FIGURA 5 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEI Nº 15.511 – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CURITIBA - PR

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	59,13 m de frente para a Rua Casemiro Augusto Rodacki (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	4.569,49 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua Casemiro Augusto Rodacki e Rua Rogério Pereira de Camargo.
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	As edificações existentes no terreno perfazem o total de 5.932,58 m ² de área construída, que não ultrapassa o potencial construtivo do terreno, significando que o terreno está subaproveitado. Entretanto, parte da área livre está sendo ocupada por pátio de estacionamento e área de lazer



FIGURA 6 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH



5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel residencial composto por 4 edifícios residenciais, pátio de estacionamento, área de lazer, área técnica e portaria.
Estacionamento:	O imóvel possui área coberta e descoberta para estacionamento, com 88 vagas.
Estrutura:	Concreto armado
Cobertura:	Laje de concreto
Fachada	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Áreas comuns: Piso de cerâmica Áreas privativas: Piso de cerâmica
Paredes:	Áreas comuns: Alvenaria com argamassa e pintura a látex e azulejo Áreas privativas: Alvenaria com argamassa e pintura a látex e azulejo
Forro:	Áreas comuns: Concreto Áreas privativas: Concreto
Idade:	0 anos – Imóvel recém construído.
Estado de Conservação	Novo (A)



5.3 DESCRIÇÃO DO PROJETO

O projeto do conceito Luggo tem um foco no aluguel de unidades residenciais por meio de uma plataforma online, onde o inquilino, após a contratação do serviço de locação do apartamento no condomínio residencial, tem acesso à:

- Espaço de convivência;
- Academia completa;
- Lavanderia compartilhada;
- Salão de festa;
- Espaço gourmet;
- Playground;
- Carsharing (disponibilidade de um carro elétrico para os condôminos por 3 horas, com o custo já incluso no condomínio);
- Bike;
- Serviço de diarista;
- Portaria eletrônica virtual.

Os aluguéis são realizados sem necessidade de fiador e o acesso às principais comodidades do condomínio são realizadas via plataforma online.



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Depois do cenário de incertezas enfrentado nas últimas eleições presidenciais, o Brasil teve um semestre de pouco crescimento, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa é que o PIB cresça abaixo de 1,0% em 2019, sendo inferior aos anos de 2017 e 2018.

Com os avanços da reforma da previdência, a confiança do mercado fica fortalecida. Apesar de aprovação da reforma ser fundamental, ainda não será suficiente para estabilização da dívida pública no médio prazo. O dólar, que chegou a ultrapassar os R\$ 4,16 no mês de setembro, ainda continua no mesmo patamar e oscila em torno deste mesmo valor. O CDS, que mede a percepção de risco de investimentos para investidores estrangeiros, chegou ao menor patamar nos últimos 5 anos, refletindo o otimismo com a agenda de reformas.

Apesar da taxa de desemprego apresentar tendência de redução desde 2018, o mercado de trabalho só deve recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise em meados de 2021.

Para a inflação, a expectativa é que em 2019 e 2020 ela seja inferior à taxa de 2018 e permaneça abaixo da meta do Banco Central do Brasil, de 4,25%. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços. A contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros (SELIC) ao nível mais baixo da história, 6,0% desde julho de 2019, chegando a 5,5% em setembro.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 3 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2019, como consequência dos pontos relatados anteriormente.

Pesquisas feitas por entidades do setor, como por exemplo o Secovi, mostram que há uma percepção geral de melhoria do ambiente de negócios. A taxa básica de juros em 5,5% ao ano torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Apesar dos indícios de recuperação da economia, para os próximos anos, o equilíbrio das contas públicas será questão crucial na continuidade da recuperação econômica e o novo presidente deverá saber gerenciar a aprovação de reformas impopulares junto ao congresso para que o país possa reduzir seu déficit fiscal e a economia crescer de forma sustentável.



O mercado de imóveis para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento da venda.

Mercado Imobiliário Local

O mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e também foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

A localização faz com que o imóvel em estudo tenha uma baixa concorrência com empreendimentos semelhantes que também tem um padrão construtivo médio e poucos pavimentos. Além disso, como o projeto residencial do imóvel em estudo tem uma proposta diferenciada e moderna, acaba sendo mais atrativo para o público final.

Abrindo-se o raio de distância do imóvel avaliado, e analisando-se o mercado imobiliário nesta região nota-se uma concorrência significativa de apartamentos em ofertas (tanto na venda quanto locação). Na pesquisa de mercado para imóveis de padrão similar na região para venda e locação, foram identificados elementos com área entre 39,0 m² e 70,0 m², e valores ofertados para locação que variam de R\$ 19,00/m²/mês a R\$ 36,00/m²/mês, e venda que variam de R\$ 3.100,00/m² a R\$ 6.300,00/m², variação ligada à localização do terreno, área privativa, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, sua infraestrutura urbana e seus atrativos do condomínio contam a favor e aumentam sua atratividade perante seu público alvo.

Devido à sua dimensão, tipologia e ao atual cenário econômico do País, que está retomando investimentos, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez entre médio e alto.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

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

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

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

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

O fluxo de receitas considera contratos hipotéticos de locação um valor de tabela fornecido pelo cliente. Para aferição se os valores praticados estão de acordo com o mercado imobiliário local foram realizadas pesquisas de imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 FAIR VALUE

A estimativa do *Fair Value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.3.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera uma renda prevista nos contratos hipotéticos de locação, para simular o período de vacância e, consequentemente, os custos da propriedade no seu período sem locação, foram projetadas taxas de ocupação que atuam sobre o total de unidades do empreendimento.

- Aluguel

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- o Número de Unidades: 88
- o Duração dos Contratos: 30 meses
- o Valor Médio de Locação: R\$ 1.604,00/mês
- o Crescimento Real: 1,25% ao ano
- o Taxa de Ocupação: 75% no 1º ano, 95% a partir do 2º ano do fluxo de caixa.

- Renda Garantida

Segundo informação fornecida pelo cliente, será celebrado um contrato “tampão”, garantindo uma rentabilidade de 95% de ocupação do empreendimento durante o período de 2 anos, incidindo sobre o proprietário do imóvel apenas os custos de vacância referentes ao 5% restante da taxa de ocupação do imóvel.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância, considerando a taxa de ocupação estimada, incidem as seguintes despesas por unidade:

- o IPTU: R\$ 42,00/mês
- o Condomínio: R\$ 344,41/mês

- Seguro

Durante o período de vacância, o custo de seguro será relativo a 6,5% das receitas com locação.

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 2,00% do valor locativo mensal.

- Comissão de Locação

Para simular a remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato, foi realizado um cálculo considerando todas as unidades do empreendimento sendo renovadas a cada ciclo de 30 meses (duração do contrato), a soma desses valores é dividida igualmente durante o período correspondente e multiplicado pela taxa de ocupação que o empreendimento terá no ano.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 3,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

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



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

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 6,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 7,50% a.a. que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

7.3.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 7,50% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo II a este laudo. Em números redondos:

Fair Value do Imóvel: R\$ 22.670.000,00

(Vinte e dois milhões, seiscentos e setenta mil reais)



8. AVALIAÇÃO DA SPE

Conforme informado pelo cliente, o imóvel avaliando é pertencente à RENTAL POSITIVO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, SPE dedicada exclusivamente a este ativo imobiliário.

Dessa forma, com base nos demonstrativos financeiros da SPE, enviados pelo cliente, e no *fair value* estimado para o ativo, tem-se o valor da SPE para a data de outubro de 2019, conforme a seguir:

RENTAL POSITIVO INCORPORAÇÕES SPE LTDA

Valor do Imóvel	R\$ 22.670.000
Disponibilidades	R\$ 3.032
Impostos a receber	R\$ 81
Passivo de Curto Prazo	-R\$ 470.684
Valor da SPE	R\$ 22.202.429

Em números redondos:

Fair Value da SPE: R\$ 22.200.000,00

(Vinte e dois milhões e duzentos mil reais)



9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value do Imóvel R\$ 22.670.000,00

Fair Value da SPE R\$ 22.200.000,00

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

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

Fair Value do Imóvel: R\$ 22.670.000,00

(Vinte e dois milhões, seiscentos e setenta mil reais)

Fair Value da SPE: R\$ 22.200.000,00

(Vinte e dois milhões e duzentos mil reais)

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



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 25 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



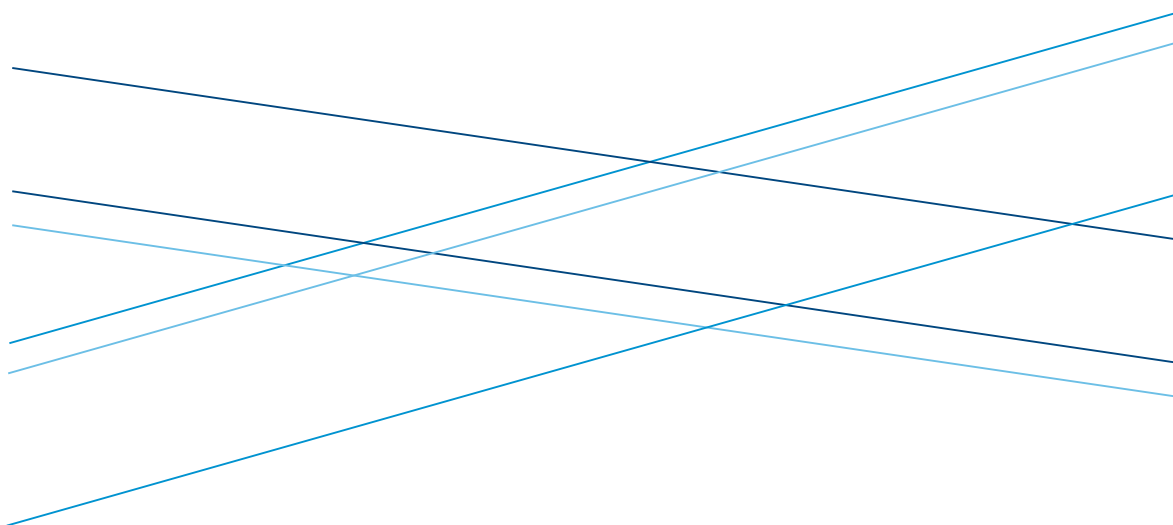
DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager





Anexo I

Relatório Fotográfico





Frente do imóvel para Rua Casemiro Augusto Rodacki



Rua Casemiro Augusto Rodacki, com o imóvel à direita



Rua Casemiro Augusto Rodacki, com o imóvel à esquerda



Pátio do estacionamento e vista geral do imóvel

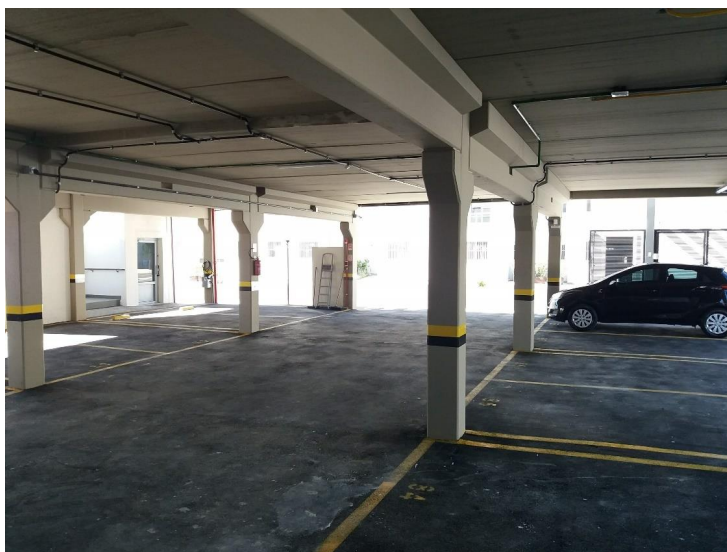


Vista do acesso externo do imóvel



Vista do acesso para o estacionamento coberto



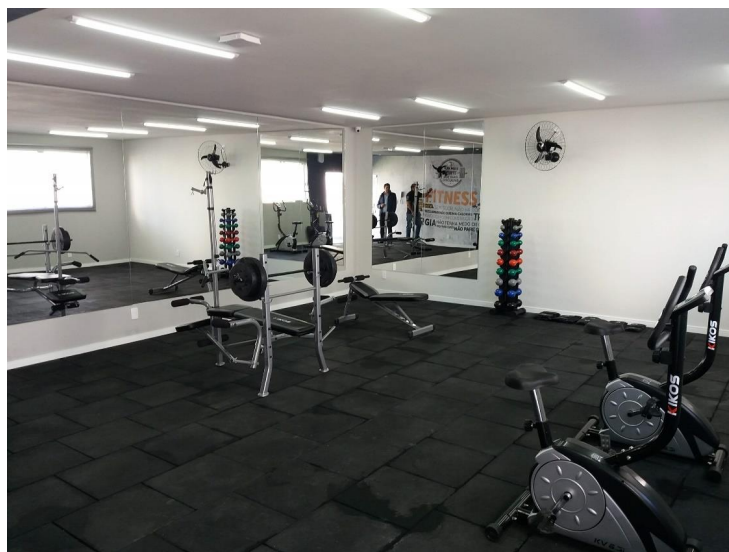


Estacionamento coberto



Área de lazer externa

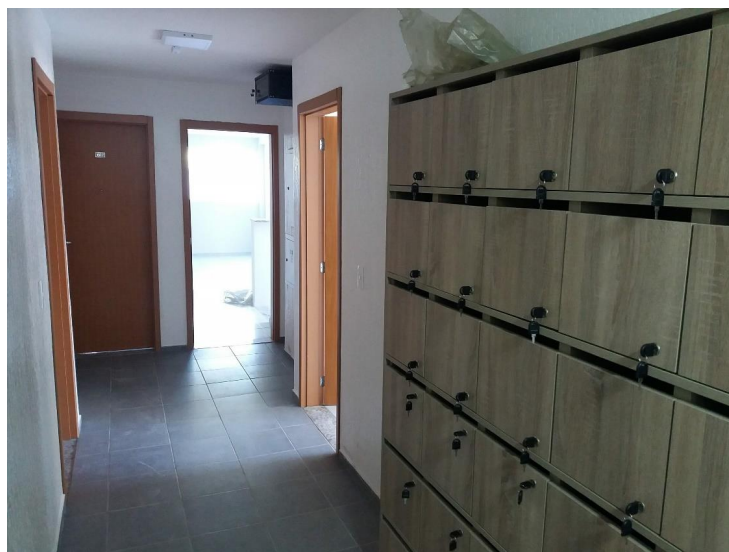




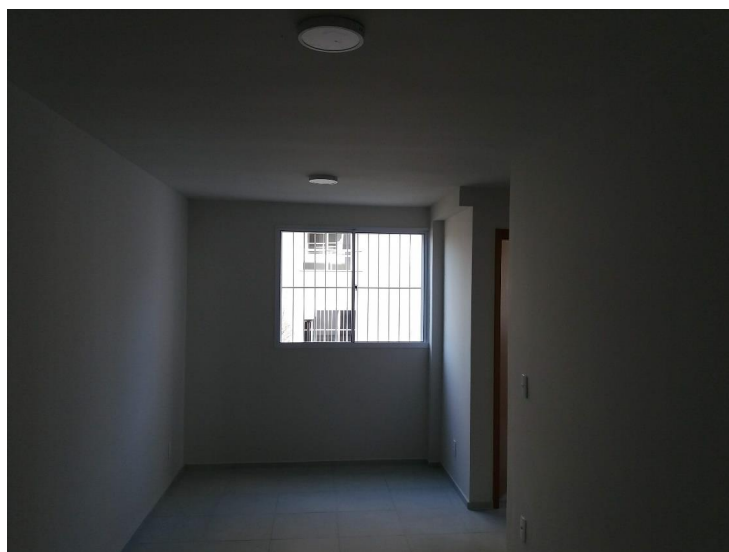
Área fitness



Área da churrasqueira



Área comum



Área privativa de um apartamento tipo





Cozinha de um apartamento tipo



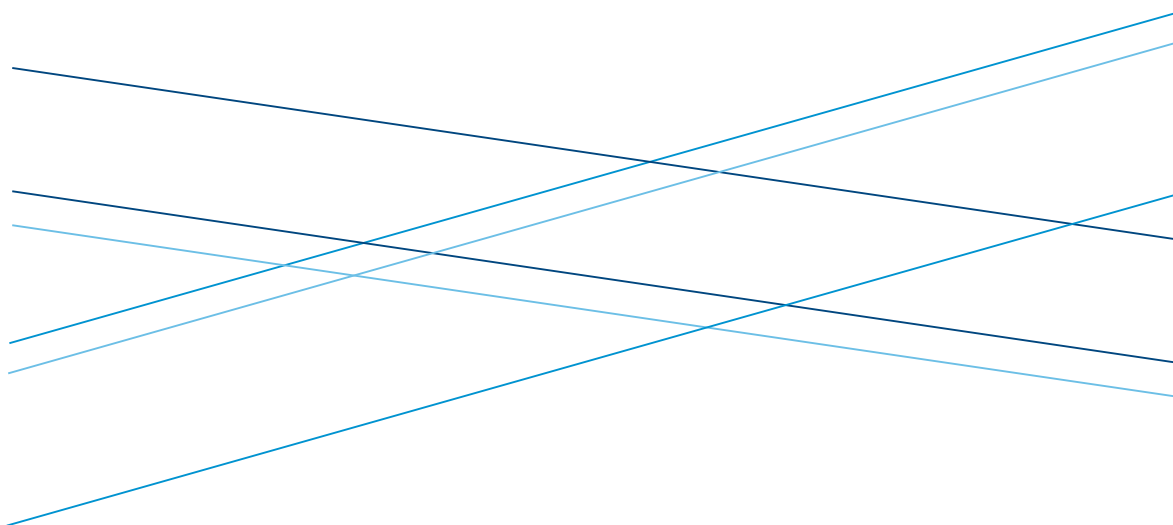
Dormitório de um apartamento tipo





Anexo II

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

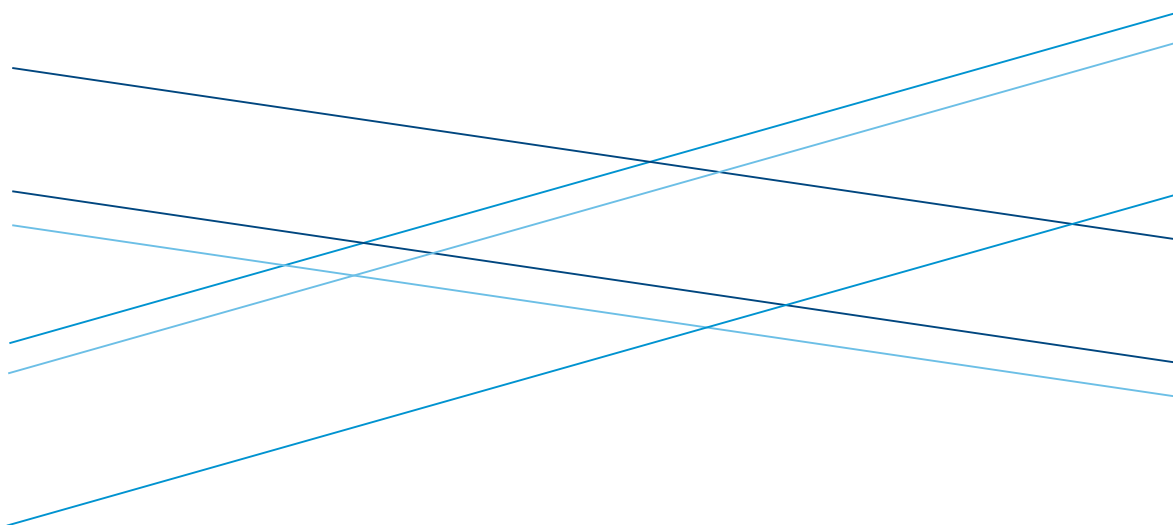


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	0	0	1.672.628	1.693.536	1.719.403	1.736.139	1.757.841	1.779.814	1.806.999	1.824.587	1.847.394
Renda Garantida - Receita	1.609.133	1.629.247	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renda Garantida - Despesas	-19.642	-19.642	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	1.589.491	1.609.605	1.672.628	1.693.536	1.719.403	1.736.139	1.757.841	1.779.814	1.806.999	1.824.587	1.847.394
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	18.437	18.437	18.487	18.437	18.437	18.437	18.487	18.437	18.437
IPTU	0	0	2.248	2.248	2.255	2.248	2.248	2.248	2.255	2.248	2.248
Seguro	104.594	105.901	108.721	110.080	111.761	112.849	114.260	115.688	117.455	118.598	120.081
Gestão de Locação	31.790	32.192	33.453	33.871	34.388	34.723	35.157	35.596	36.140	36.492	36.948
Total das Despesas de Operação	136.384	138.093	162.859	164.636	166.891	168.257	170.102	171.969	174.337	175.775	177.714
Resultado Operacional Líquido	1.453.107	1.471.512	1.509.769	1.528.900	1.552.512	1.567.882	1.587.739	1.607.845	1.632.662	1.648.812	1.669.680
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	28.230	45.733	54.987	55.674	56.370	57.075	57.768	58.511	59.242	59.983	60.732
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	28.230	45.733	54.987	55.674	56.370	57.075	57.768	58.511	59.242	59.983	60.732
Perpetuidade											
Valor Residual										25.687.385	
Comissão de Venda										770.622	
Valor de Venda Líquido										24.916.763	
Fluxo de Caixa	1.424.877	1.425.779	1.454.782	1.473.226	1.496.142	1.510.807	1.529.951	1.549.334	1.573.420	1.598.592	1.624.680



Anexo III

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

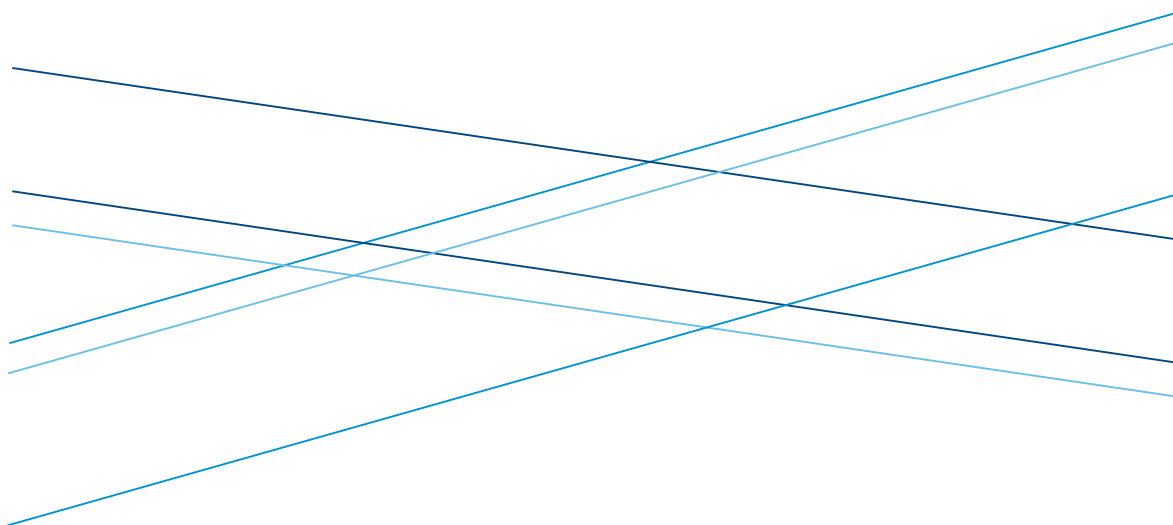
Para indicadores de viabilidade

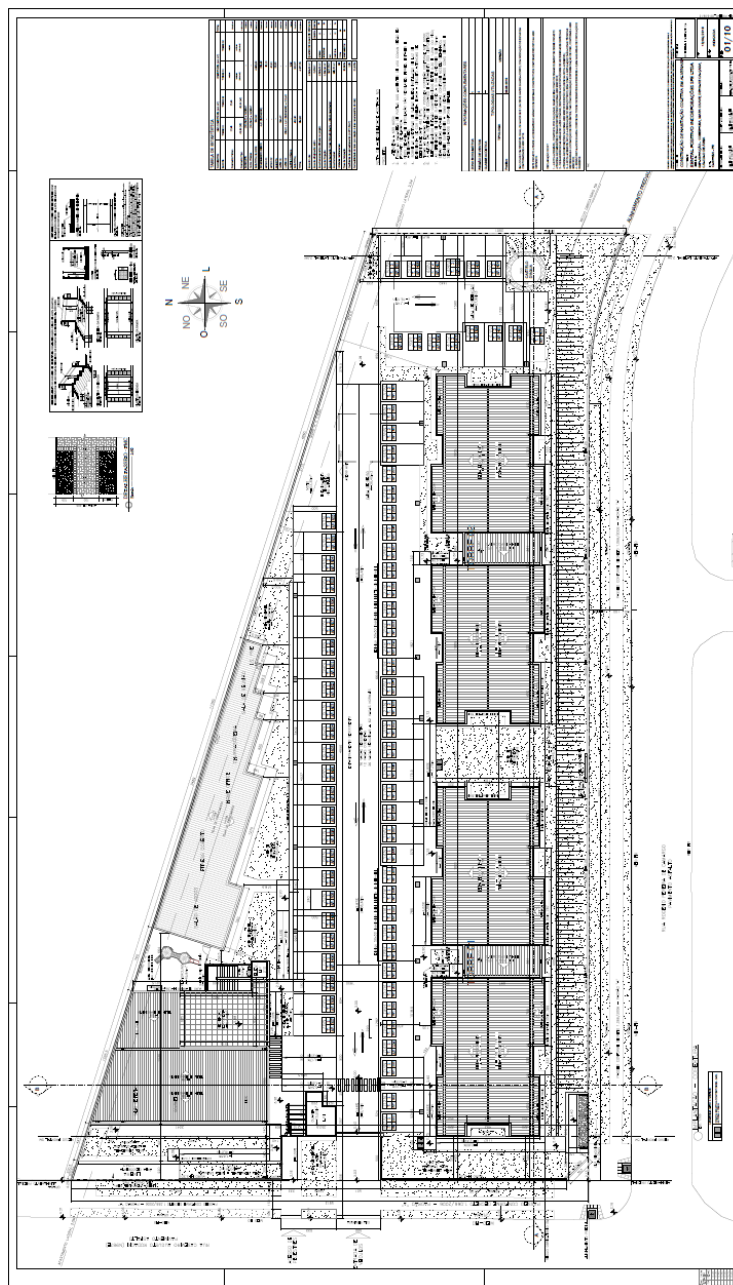
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



Anexo IV

Documentos







LIVRO: 3965-E
FOLHA: 139
PROT: 00272885

Escritura Pública de Compra e Venda, que entre si celebram **CASTEVAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.** e **JOSÉ CARLOS MANCINO**, como outorgantes vendedores, e, **RENTAL POSITIVO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, como outorgada compradora, na forma abaixo:

= **S A I B A M** = quantos esta virem que, **aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e dezesseis (09/06/2016)**, nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, Capital da República Federativa do Brasil, nestas Notas, perante mim, **LUCIANA MENEZES DE HOLANDA DALAZEN**, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTES VENDEDORES: CASTEVAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.**, empresa sediada no município de Curitiba, Paraná, na Rua Carlos Benato, nº 421, Jardim Vergínia III, Bairro Santa Felicidade, inscrita no CNPJ sob o nº 77.503.944/0001-06, neste ato representada por seus Diretores **LEONARDO MASSIGNAN BENATO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 4.809.647-6/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 043.897.569-31, e **LAURA MASSIGNAN BENATO**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 4.008.729-0/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 034.384.509-17, ambos com endereço comercial na Rua Carlos Benato, nº 421, Bairro Santa Felicidade, Curitiba/PR e **JOSÉ CARLOS MANCINO**, brasileiro, engenheiro químico, portador da Cédula de Identidade n. 1.142.283-PR, inscrito no CPF/MF sob o n. 277.147.059-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILZA LAURIANO DO CARMO MANCINO** brasileira, podóloga, portadora da Cédula de Identidade n. 3.689.512-8, inscrita no CPF/MF sob n. 488.894.589-68, residentes e domiciliados na Rua Sidônio Apolinário, 384, Bairro CIC, Curitiba/PR, todos ora de passagem por esta Capital; E, de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: RENTAL POSITIVO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, empresa sediada no município de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Bispo Dom José, nº 2205, Sala 2ª, Bairro Batel, CEP 80.440-080, inscrita no CNPJ/MF sob n. 24.596.336/0001-27, neste ato representada por seus procuradores **STEFAN CARDOSO WINTERS**, brasileiro, solteiro, arquiteto e urbanista, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01911837716 DETRAN/PR, na qual consta RG nº 5706901-5 SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 944.232.100-53, residente e domiciliado na Rua Bispo Dom José, nº 2205, Batel, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná E **RICARDO BICALHO POLIZZI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da(o) Carteira Nacional de Habilitação nº 05255740500 DETRAN/MG, na qual consta RG nº M-2538276 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 755.009.066-15, residente e domiciliado à Rua

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA
(61) 3799-1515 - cartoriojk@cartoriojk.com.br
CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530
www.cartoriojk.com.br | Tabelião: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO



LIVRO: 3965-E
FOLHA: 140
PROT: 00272885

Bispo Dom José, nº 2205, Batel, conforme procuração lavrada no Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte, Livro nº 2101 e Folha nº 34/35, ora de passagem por esta Capital. Todos os mandatários declaram sob pena de responsabilidade civil e penal, que não ocorreram quaisquer das causas de extinção do mandato tratadas no artigo 682 do Código Civil brasileiro. Os comparecentes foram reconhecidos e identificados como os próprios de que trato, pelos documentos oficiais apresentados, do que dou fé. Então, pelas partes me foi declarado que: **1 – OBJETO:** Os outorgantes **vendedores** a justo título, sem ônus algum, declaram-se neste ato proprietários e legítimos possuidores do terreno composto pelos lotes 01 a 09 do Loteamento Posiville, situado no Campo Comprido na cidade de Curitiba, com área total de 4.569,49m² (quatro mil quinhentos e sessenta e nove metros quadrados e quarenta e nove centímetros quadrados), assim descritos: (i) **Lote 01** (um) com área de 580,37m² (quinhentos e oitenta metros quadrados e trinta e sete centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº 96.491 e cadastro municipal nº 29.135.028.000-6; (ii) **Lote 02** (dois) com área de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) objeto da Matrícula nº 96.492 e cadastro municipal nº 29.135.029.000; (iii) **Lote 03** (três) com área de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) objeto da Matrícula nº 96.493 e cadastro municipal nº 29.135.030.000; (iv) **Lote 04** (quatro) com área de 571,83m² (quinhentos e setenta e um metros quadrados e oitenta e três centímetros quadrados) objeto da Matrícula nº 96.494 e cadastro municipal nº 29.135.031.000; (v) **Lote 05** (cinco) com área de 526,13m² (quinhentos e vinte e seis metros quadrados e treze centímetros quadrados) objeto da Matrícula nº 96.495 e cadastro municipal nº 29.135.032.000; (vi) **Lote 06** (seis) com área de 480,43m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados e quarenta e três centímetros quadrados) objeto da Matrícula nº 96.496 e cadastro municipal nº 29.135.033.000; (vii) **Lote 07** (sete) com área de 451,84m² (quatrocentos e cinquenta e um metros quadrados e oitenta e quatro centímetros quadrados) objeto da Matrícula nº 96.497 e cadastro municipal nº 29.135.034.000; (viii) **Lote 08** (oito) com área de 453,65m² (quatrocentos e cinquenta e três metros quadrados e sessenta e cinco centímetros quadrados) objeto da Matrícula nº 96.498 e cadastro municipal nº 29.135.035.000 e (iv) **Lote 09** (nove) com área de 455,24m² (quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados e vinte e quatro centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº 96.499 e cadastro municipal nº 29.135.036.000 todos da **Quadra “B”** (bê), situados no Loteamento Posiville, no Campo Comprido em Curitiba, PR, com localização, limites, roteiro perimétrico e confrontações descritas nas respectivas matrículas do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Curitiba, Paraná. **2 - PROCEDÊNCIA** - Os imóveis designados pelos Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08 e 09 da Quadra B foram adquiridos pela outorgante vendedora Casteval Construção e Incorporação Ltda. por Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 164/177 do Livro 888, no 4º Tabelionato

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA
(61) 3799-1515 • cartoriojk@cartoriojk.com.br
CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530
www.cartoriojk.com.br | Tabelião: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO





CARTÓRIO JK

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
LUCIANA MENDES DE J.K. DALAZEN
ESCREVENTE
CARTÓRIO JK

LIVRO: 3965-E

FOLHA: 141

PROT: 00272885

de Notas de Curitiba/PR, em 02 de agosto de 2000, retificada e ratificada por escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada às fls. 150/182, do Livro 903, no mesmo Tabelionato, em 31 de agosto de 2001, pelos quais responde perante a COMPRADORA na presente Escritura e em todas as suas declarações. O Lote 07 da Quadra B foi adquirido pelo outorgante vendedor Sr. José Carlos Mancino por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 88/90 do Livro 977, no 4º Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, em 25 de abril de 2005, pelo qual responde perante a COMPRADORA na presente Escritura e em todas as suas declarações. Os VENDEDORES respondem de forma isolada pelos imóveis de sua propriedade. **3-DISPONIBILIDADE** - Os outorgantes **vendedores** declaram, sob as penas civil e criminal, que os imóveis objeto da transação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro ou penhora, foro ou pensão, locação, comodato, impedimentos ambientais e passivos tributários, taxas, multas e acessórios devidos e cobrados até a presente data, inexistindo, em relação a eles, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do Parágrafo 3º do Artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240 de 09 de setembro de 1.986. Declara, ainda, que (a) responde a ações judiciais, não sendo, porém, qualquer delas relacionadas aos Imóveis objeto deste Contrato ou que possam, por qualquer forma comprometer o presente negócio ou sua segurança; (b) declara, ademais, que possui patrimônio remanescente suficiente para satisfazer eventuais débitos judiciais ou extrajudiciais, decorrentes das ações judiciais ou administrativas a que eventualmente responde diretamente ou nas empresas em que é sócia, de forma que se ocorrer de qualquer terceiro questionar a alienação do aludido imóvel, para efeito de obter declaração de sua ineficácia ou recaia sobre o mesmo qualquer ônus, os **VENDEDORES** se comprometem a assumir a integral responsabilidade pelo fato, prestando garantia ou quitando referidos débitos, comprometendo-se a manter a **COMPRADORA** e os imóveis indenados e a sempre resguardar a validade e segurança do negócio, atinente à venda dos imóveis em questão; (c) que os imóveis estão desocupados, livres de locação, comodato, impedimentos ambientais e tributos fiscais, taxas, multas e acessórios devidos e cobrados até a presente data; (d) que sobre os imóveis não recai nenhuma ação de desapropriação, (e) inexistem processos de tombamento iniciados, ou definitivos que o objetivo total ou parcialmente e que o mesmo não se localiza em área que a legislação vigente caracteriza como entorno de outro bem tombado; (f) que os imóveis não se encontram em área de preservação ambiental, não contém passivo ambiental e não sofrem restrições dessa natureza para sua utilização; (g) que os imóveis não abrigaram a qualquer tempo atividades que possam considerá-los suspeitos de contaminação, ou que possam representar risco a qualquer usuário, ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como aterro sanitário,

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA
(61) 3799-1515 • cartoriojk@cartoriojk.com.br
CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530
www.cartoriojk.com.br | Tabelião: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO




CARTÓRIO JK



LIVRO: 3965-E
FOLHA: 142
PROT: 00272885

depósitos de materiais radioativos, áreas de manuseio ou liberação de produtos químicos, tóxicos e gases, depósitos de materiais provenientes de indústria química, cemitérios, atividades de mineração, hospitais e postos de combustíveis. **3.1** - Independentemente da declaração assumida pelos outorgantes **VENDEDORES** quanto à inexistência de ônus ou gravames sobre os imóveis, responderão os outorgantes **VENDEDORES** perante a **OUTORGADA COMPRADORA**, por quaisquer obrigações que venham a ser atribuídas ou suportadas por esta última que tenham por origem fatos ou atos anteriores à imissão na posse da **OUTORGADA COMPRADORA**, ocorrida neste ato. Entende-se por obrigação anterior à imissão na posse, toda aquela que tenha por causa atos ou fatos até então ocorridos, ou que tenham se iniciado até esse momento, mesmo com vencimento e/ou exigibilidade posterior. A responsabilidade dos outorgantes **VENDEDORES** prevista acima abrange todas e quaisquer obrigações perante terceiros. **4 - PREÇO E PAGAMENTO** - Os objetos ora descritos e vendidos pelo preço certo e previamente convencionado de **R\$2.530.000,00** (dois milhões, quinhentos e trinta mil reais), sendo que o valor de R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) foi pago ao Sr. **JOSÉ CARLOS MANCINO** em quitação à sua cota parte na qualidade de proprietário e vendedor do Lote 07 acima descrito, valor que confessa ter recebido e ratifica a plena, geral, rasa e irrevogável quitação. O valor total de **R\$ 920.833,35** (novecentos e vinte mil e oitocentos e trinta e três reais e trinta e cinco centavos) já foi pago a CASTEVAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, valor que a CREDORA confessa ter recebido e dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O saldo a receber correspondente ao valor de **R\$ 1.289.166,69** (um milhão, duzentos e oitenta e nove mil e cento e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos) devido à CASTEVAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, é representado por 01 (uma) Nota Promissória emitida em caráter "pro soluto", ficando dessa forma, conferida plena quitação do preço do presente negócio. **5 - TRANSMISSÃO:** Que, desde já, transfere-lhe por força desta escritura e da cláusula "constituti" toda a posse, domínio, direito e ação que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dela mesma outorgada compradora, use, goze e disponha livremente como seu que ficam sendo, obrigando-se os outorgantes **vendedores** a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria. Os outorgantes **vendedores** declaram expressamente que possuem ciência e concordam que a finalidade da presente avença é a construção e incorporação de empreendimento imobiliário, e desta forma autorizam que seja realizada sobre o terreno eventual construção ou demolição, bem como autorizam que seja alienado em frações a terceiros. **6 - DECLARAÇÕES FINAIS:** A presente compra e venda é feita em caráter irrevogável e extensivo aos herdeiros e sucessores das partes. A seguir, as partes declaram que concordam com esta escritura em todos os

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRÁSILIA
(61) 3799-1515 - cartoriojk@cartoriojk.com.br
CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530
www.cartoriojk.com.br | Tabela: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII





CARTÓRIO JK



LIVRO: 3965-E

FOLHA: 143

PROT: 00272885

seus termos e que, mutuamente, resolveram dispensar para este Ato as certidões pessoais de distribuição de ações nas Justiças Estadual, Federal, do Trabalho, bem como dos cartórios de protestos, de feitos ajuizados e até mesmo fiscais, previstas na Lei 7433/85, com assunção dos riscos decorrentes, isentando esta Serventia de responsabilidades pois foram cientificados dos procedimentos para sua obtenção, acrescentando que, neste ato, vêm concluir negociação previa e formalmente realizada entre elas; Pelos **OUTORGANTES VENDEDORES** foram-me exibidas as seguintes certidões, arquivadas nestas Notas, em pasta própria: **a)** Certidões dos feitos ajuizados expedidas pela Justiça comum do Distrito Federal e dos Territórios – TJDF, Justiça Federal - 1ª Região (Seção Judiciária do DF), Justiça do Trabalho - TRT 10ª Região, Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal e Certidão Negativa de Débitos relativos ao GDF, todas em nome e CNPJ/CPF dos vendedores, cujo o teor integral, cada qual tomou conhecimento. Declara ainda a outorgada que demais informações, certidões e dados encontram-se em pasta-piloto arquivada nessas Notas. O imposto de transmissão Inter-Vivos e demais taxas, certidões e impostos serão recolhidos no momento do registro no Cartório de Registro de Imóveis da localidade competente, salvo disposição legal local contrária, segundo Art. 12 do Decreto DF nº 27576/2006. **b)** Certidão Negativa de Débitos de Tributos nº 071930/2016; 071935/2016; 071922/2016; 071937/2016; 071938/2016; 071940/2016; 071941/2016; 071943/2016; 071944/2016, emitidas pela Prefeitura em 05/05/2016. A pedido dos comparecentes, encerro a escritura em meu livro de notas. Declaram os outorgantes vendedores, sob as responsabilidades civil e criminal, que inexistiu distribuição de feitos ajuizados ou qualquer ação sobre os imóveis, objetos da presente, e conforme certidões negativas de ônus não há inscrição de ônus reais, de penhoras, arrestos ou seqüestros, nem inscrição de citação de ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, relativo aos objetos desta. **6.1** Todos os tributos, multas e demais despesas de qualquer natureza que recaiam sobre os imóveis objetos da presente transação e tenham fatos geradores anteriores à presente data serão de responsabilidade exclusiva dos VENDEDORES, cada vendedor respondendo isoladamente pelo seu imóvel, salvo se a COMPRADORA deu causa à cobrança. Os tributos, multas e demais despesas de qualquer natureza que recaiam sobre os imóveis objeto da presente transação e tenham fatos geradores a partir da presente data correrão por conta da COMPRADORA. **6.2** As despesas necessárias para a completa efetivação do presente negócio, no que se refere à transferência e registro dos imóveis, tais como custos ligados à escritura, imposto de transmissão – ITBI, Funrejus, taxas, emolumentos, despachante, entre outras, serão de responsabilidade da COMPRADORA. Foram cumpridas todas as exigências da Lei nº 7433/85. Sendo lida

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRÁSILIA

(61) 3799-1515 - cartoriojk@cartoriojk.com.br

CRS Quadra 505 - Bloco C - LOTES 1, 2 e 3 - Brasília - DF - CEP 70350-530

www.cartoriojk.com.br | Tabelião: MC ARTHUR DI ANDRADE CAMARGO

[illegible]

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



1/18/2019

Carnê de IPTU

Inscrição Imobiliária
77.6.0032.0220.00-1
Natureza
TERRIT*

Sublote
000
Cód. Taxação
26

Indicação Fiscal
29-135-038.000-8
Espécie
0

Nº do Talão
535.731



RENTAL POSITIVO INCORPORACOES SPE
R. BISPO DOM JOSÉ 002205 SL 02
BATEL

CURITIBA-PR
80440-080

6

Localização

W0865H R. ROGERIO PEREIRA DE CAMARGO 001046

Planta ou Edifício

Planta Posiville Q-B L-P

INDICAÇÃO FISCAL 29-135-038.000-8	Nº DO TALÃO 535.731	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2019 • QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 08/02/2019; ou • PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2019. OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.		
ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Cidade Industrial de Curitiba		
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 08/02/2019		

INDICAÇÃO FISCAL 29-135-038.000-8	Nº DO TALÃO 535.731	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
MENSAGEM Prezado contribuinte, Comunicamos que o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para o exercício 2019 foi corrigido da seguinte forma: • Imóveis com edificação (casas, apartamentos, salas comerciais e outros): 4,05% (quatro virgula cinco por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2017 a novembro de 2018 + 4,0% (quatro por cento) = 8,05%. • Imóveis sem edificação (terrenos): 4,05% (quatro virgula cinco por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2017 a novembro de 2018 + 7,0% (sete por cento) = 11,05%. Observações: - Os percentuais acima foram aplicados sobre o valor lançado do IPTU 2018, com base no disposto na Lei Complementar nº 105/2017. - Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais, quando o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município. - Os valores venais dos imóveis foram atualizados tendo por base a Planta Genérica de Valores aprovada pela Lei Complementar.		
VALOR VENAL DO IMÓVEL 2.123.800,00	VALOR DO IMPOSTO 6.924,10	INCIDÊNCIA RESID. 0
		INCIDÊNCIA NÃO RESID. 0
		TAXA DE COLETA DE LIXO 0,00
		VALOR DESC. BOA NOTA 180,00
		TOTAL DO EXERCÍCIO 6.744,10
		Nº PARCELAS 10
		VALOR DAS PARCELAS 674,41



8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107

TITULAR:

ITALO CONTO JUNIOR

C.P.F.: 004056529/51

REGISTRO GERAL

FICHA

196.432/ 01F

MATRÍCULA Nº

196.432

SÚBSCRICTA

IMÓVEL: LOTE "P" ("pê"), resultante da unificação dos Lotes n°s 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 (um, dois, três, quatro, cinco, seis, sete, oito e nove) da Quadra "B" ("bê"), do Loteamento POSSIVILLE, situado em Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado par do logradouro, a 92,80 metros de distância da esquina com a Rua 7 (N.967.E), de forma regular, medindo 108,93 metros em 02 (duas) linhas de 88,83 metros e 20,10 metros de frente para a Rua Rogério Pereira de Camargo (W.865.H); pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 29,01 metros e confronta com o Lote Fiscal n° 037.000; pelo lado esquerdo mede 59,13 metros e confronta com a Rua Casemiro Augusto Rodacki (N.967.E) e na linha de fundos, onde mede 113,60 metros, confronta com os Lotes Fiscais n°s 002.000, 003.000, 004.000, 005.000, 006.000, 007.000, 008.000, 009.000, 010.000, 011.000, 012.000, 013.000, 014.000, 015.000, 016.000 e 017.000 e com parte do Lote Fiscal n° 018.000; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 4.569,49 metros quadrados, sem benfeitorias. Indicação Fiscal: Setor 29, Quadra 135, Lote 038.000.

PROPRIETÁRIA: RENTAL POSITIVO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Bispo Dom José, n° 2205, sala 2 - Batel, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob n° 24.596.336/0001-27.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registro 2 (dois) das Matrículas n°s 96.491, 96.492, 96.493, 96.494, 96.495, 96.496, Registro 4 (quatro) da Matricula n° 96.497 e Registro 2 (dois) das Matrículas n°s 96.498 e 96.499, todas deste Ofício de Registro de Imóveis.

RESSALVA: As medidas e confrontações do imóvel, foram indicadas sob inteira responsabilidade das partes, conforme autoriza o artigo 500, § 1°, do Código de Normas Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça, instituído pelo Provimento n° 249/2013. Apresentadas RRT Simples (CAU-PR) n°s 0000005907159 e 0000005678644, quitadas. (Prot. 559.403, de 29/06/2017. A taxa de contribuição destinada ao FUNREJUS no valor de R\$1,37, calculada nos termos do disposto no inciso XXV do artigo 3°, da Lei Estadual n° 12.216/1998, acrescido pelo artigo 2°, da Lei n° 18.415, de 29/12/2014, foi recolhida em conformidade com o disposto no item 5 do Ofício Circular n° 02/2015, da Diretoria do Centro de Apoio do FUNREJUS, expedido em 28/03/2015. Emolumentos: 30,00 VRC = R\$5,46).
Por _____ Curitiba, 14 de julho de 2017. (a)
OFICIAL DO REGISTRO.

DE

CERTIFICO que, a presente é cópia fiel da Matricula nº 196.432, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral e que além do(s) registro(s) e/ou averbação(ões) contido(s) na referida Matricula, não constam ônus reais incidentes neste mesmo imóvel, registrados e/ou averbados nesta serventia, inclusive registros de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias. A presente certidão foi assinada eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, cujo subscriptor está identificado no rodapé deste documento. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de setembro de 2019. (tp)

Emolumentos: Cert. RS- 15,33+ Selo RS-4,67 + ISSQN RS-0,93 + Fades RP 0,79 + Funrejus

Funarpen - Lei 15.228 de 18/07/2001 - Site Digital N° zppCh.VHtA.LL47, Concluído em 28/09/2019
Consulte a autenticidade do seio no site www.funarpen.org.br

8º Registro de Imóveis de Curitiba-PR
Rua José Loureiro, nº 133, 17º andar

Assinado por: ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA

No dia: 13/09/2019

Código de Autenticidade: J3NGQYLS9ZF

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Empreendimento	Bloco	Unidade	Chave	Status Un.	Aluguel	Condomínio	Iptu	Seguro
Luggo Ecoville	2	101	Luggo Ecoville 2101	Disponível	R\$ 1,226.00	R\$ 335.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	101	Luggo Ecoville 1101	Disponível	R\$ 1,238.00	R\$ 335.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	102	Luggo Ecoville 2102	Disponível	R\$ 1,324.00	R\$ 335.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	102	Luggo Ecoville 1102	Disponível	R\$ 1,283.00	R\$ 335.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	103	Luggo Ecoville 2103	Disponível	R\$ 1,416.00	R\$ 362.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	103	Luggo Ecoville 1103	Disponível	R\$ 1,430.00	R\$ 362.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	104	Luggo Ecoville 2104	Disponível	R\$ 1,529.00	R\$ 362.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	104	Luggo Ecoville 1104	Disponível	R\$ 1,482.00	R\$ 362.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	105	Luggo Ecoville 2105	Disponível	R\$ 1,416.00	R\$ 362.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	105	Luggo Ecoville 1105	Disponível	R\$ 1,430.00	R\$ 362.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	106	Luggo Ecoville 2106	Disponível	R\$ 1,529.00	R\$ 362.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	106	Luggo Ecoville 1106	Disponível	R\$ 1,637.00	R\$ 362.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	107	Luggo Ecoville 2107	Disponível	R\$ 1,226.00	R\$ 335.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	107	Luggo Ecoville 1107	Disponível	R\$ 1,491.00	R\$ 335.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	108	Luggo Ecoville 2108	Disponível	R\$ 1,324.00	R\$ 335.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	108	Luggo Ecoville 1108	Disponível	R\$ 1,283.00	R\$ 335.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	201	Luggo Ecoville 2201	Disponível	R\$ 1,407.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	201	Luggo Ecoville 1201	Disponível	R\$ 1,408.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	202	Luggo Ecoville 2202	Disponível	R\$ 1,434.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	202	Luggo Ecoville 1202	Disponível	R\$ 1,545.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	203	Luggo Ecoville 2203	Disponível	R\$ 1,610.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	203	Luggo Ecoville 1203	Disponível	R\$ 1,780.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	204	Luggo Ecoville 2204	Disponível	R\$ 1,656.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	204	Luggo Ecoville 1204	Disponível	R\$ 1,606.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	205	Luggo Ecoville 2205	Disponível	R\$ 1,610.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	205	Luggo Ecoville 1205	Disponível	R\$ 1,626.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	206	Luggo Ecoville 2206	Disponível	R\$ 1,656.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	207	Luggo Ecoville 2207	Disponível	R\$ 1,394.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	207	Luggo Ecoville 1207	Disponível	R\$ 1,675.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	208	Luggo Ecoville 2208	Disponível	R\$ 1,434.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	301	Luggo Ecoville 2301	Disponível	R\$ 1,408.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	301	Luggo Ecoville 1301	Disponível	R\$ 1,422.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	302	Luggo Ecoville 2302	Disponível	R\$ 1,448.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	302	Luggo Ecoville 1302	Disponível	R\$ 1,559.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	303	Luggo Ecoville 2303	Disponível	R\$ 1,626.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	303	Luggo Ecoville 1303	Disponível	R\$ 1,797.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	304	Luggo Ecoville 2304	Disponível	R\$ 1,673.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	304	Luggo Ecoville 1304	Disponível	R\$ 1,622.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	305	Luggo Ecoville 2305	Disponível	R\$ 1,626.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	305	Luggo Ecoville 1305	Disponível	R\$ 1,643.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	306	Luggo Ecoville 2306	Disponível	R\$ 1,673.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	306	Luggo Ecoville 1306	Disponível	R\$ 1,776.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	307	Luggo Ecoville 2307	Disponível	R\$ 1,408.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	307	Luggo Ecoville 1307	Disponível	R\$ 1,690.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	308	Luggo Ecoville 2308	Disponível	R\$ 1,448.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	401	Luggo Ecoville 2401	Disponível	R\$ 1,422.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	401	Luggo Ecoville 1401	Disponível	R\$ 1,436.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	402	Luggo Ecoville 2402	Disponível	R\$ 1,463.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	402	Luggo Ecoville 1402	Disponível	R\$ 1,573.00	R\$ 330.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	403	Luggo Ecoville 2403	Disponível	R\$ 1,643.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	403	Luggo Ecoville 1403	Disponível	R\$ 1,814.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	404	Luggo Ecoville 1404	Disponível	R\$ 1,638.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	404	Luggo Ecoville 2404	Disponível	R\$ 1,690.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	2	405	Luggo Ecoville 2405	Disponível	R\$ 1,643.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00
Luggo Ecoville	1	405	Luggo Ecoville 1405	Disponível	R\$ 1,659.00	R\$ 357.00	R\$ 42.00	R\$ 9.00

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Empreendimento	Bloco	Unidade	Chave	Status Un.	Aluguel	Condomínio	Iptu	Seguro
Luggo Ecoville	2	406	Luggo Ecoville2406	Disponível	R\$ 1.690,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	407	Luggo Ecoville2407	Disponível	R\$ 1.422,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	407	Luggo Ecoville1407	Disponível	R\$ 1.441,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	408	Luggo Ecoville2408	Disponível	R\$ 1.463,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	501	Luggo Ecoville2501	Disponível	R\$ 1.436,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	501	Luggo Ecoville1501	Disponível	R\$ 1.451,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	502	Luggo Ecoville2502	Disponível	R\$ 1.477,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	503	Luggo Ecoville2503	Disponível	R\$ 1.659,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	503	Luggo Ecoville1503	Disponível	R\$ 1.830,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	504	Luggo Ecoville2504	Disponível	R\$ 1.707,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	504	Luggo Ecoville1504	Disponível	R\$ 1.655,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	505	Luggo Ecoville2505	Disponível	R\$ 1.659,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	505	Luggo Ecoville1505	Disponível	R\$ 1.676,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	506	Luggo Ecoville2506	Disponível	R\$ 1.707,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	506	Luggo Ecoville1506	Disponível	R\$ 1.809,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	507	Luggo Ecoville2507	Disponível	R\$ 1.436,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	507	Luggo Ecoville1507	Disponível	R\$ 1.721,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	508	Luggo Ecoville1508	Disponível	R\$ 1.433,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	2	508	Luggo Ecoville2508	Disponível	R\$ 1.477,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	601	Luggo Ecoville1601	Disponível	R\$ 1.465,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	603	Luggo Ecoville1603	Disponível	R\$ 1.847,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	604	Luggo Ecoville1604	Disponível	R\$ 1.671,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	605	Luggo Ecoville1605	Disponível	R\$ 1.692,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	606	Luggo Ecoville1606	Disponível	R\$ 1.826,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	608	Luggo Ecoville1608	Disponível	R\$ 1.601,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	607	Luggo Ecoville1607	Decorado	R\$ 1.465,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	206	Luggo Ecoville1206	Reservado	R\$ 1.760,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	208	Luggo Ecoville1208	Reservado	R\$ 1.390,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	308	Luggo Ecoville1308	Reservado	R\$ 1.404,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	406	Luggo Ecoville1406	Reservado	R\$ 1.793,00	R\$ 357,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	408	Luggo Ecoville1408	Reservado	R\$ 1.568,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	502	Luggo Ecoville1502	Reservado	R\$ 1.587,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00
Luggo Ecoville	1	602	Luggo Ecoville1602	Reservado	R\$ 1.601,00	R\$ 330,00	R\$ 42,00	R\$ 9,00

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



RENTAL POSITIVO INCORPORADORAS DE LTDA
CNPJ 24.594.540/0001-27
BALANÇOTE DE VERIFICAÇÃO LEVANTADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 01 DE OUTUBRO DE 2019 ESPECIALMENTE PREPARADO PARA FINS DE LAUDO DE AVALIAÇÃO
(Em mil reais - R\$)

ATIVO	01/10/2019 Especialmente preparado para fins de Laudo de Avaliação			PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	01/10/2019 Especialmente preparado para fins de Laudo de Avaliação		
	30/09/2019	Montante Social	Montante Avaliação		30/09/2019	Montante Social	Montante Avaliação
CIRCULANTE				PASSIVO CIRCULANTE			
Caixas e equivalentes de caixa	9.832	-	9.832	Fornecedores	418.897	-	418.897
Outros a receber	508.740	-	508.740	Impostos e contribuições a recolher	11.787	-	11.787
Impostos a recuperar	81	-	81	Obrigações com empresas ligadas	9.258.827	(9.259.827)	-
Outros créditos	111.512	-	111.512	Total do passivo circulante	9.700.511	(9.259.827)	478.684
Total do ativo circulante	629.965	-	629.965				
NÃO CIRCULANTE				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Propriedade para investimentos	12.052.703	-	12.052.703	Capital social	10.000	12.442.370	12.452.370
Total do ativo não circulante	12.052.703	-	12.052.703	Ajustamento para flutuação monetária de capital	3.141.243	(3.142.343)	-
				Reservas acumuladas	(7.697)	-	(7.697)
				Resultado do período	(232.288)	-	(232.288)
				Total do patrimônio líquido	3.206.358	9.299.927	12.203.385
TOTAL DO ATIVO	12.676.568	-	12.676.568	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	12.676.568	-	12.676.568

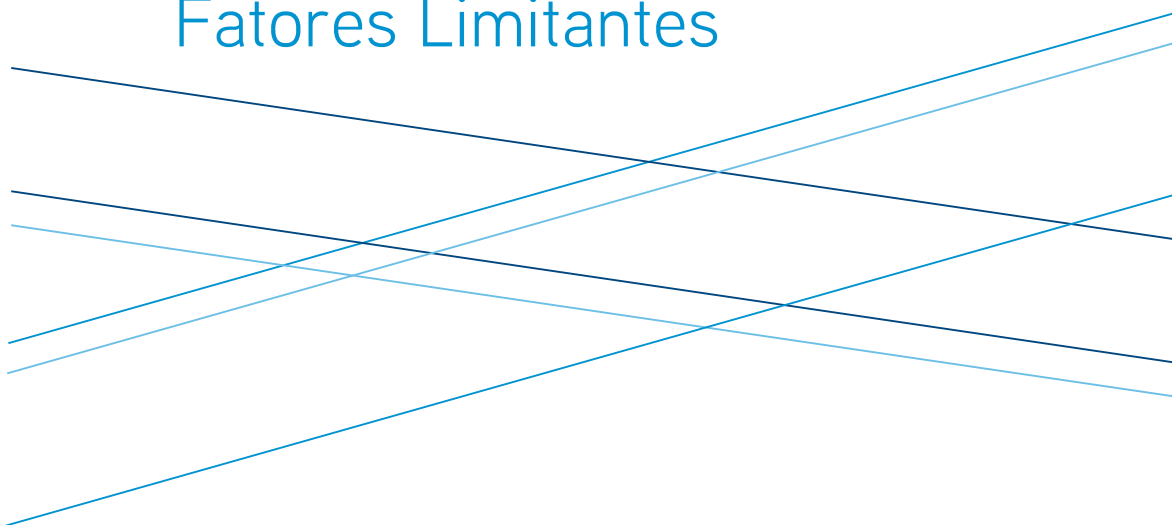
O balanço reflete a movimentação financeira até 30/09/2019 e contém ajuste que reflete apenas a distribuição societária de aumento de capital da Sociedade ocorrida em 01/10/2019.

Simone Regina de Carvalho Pereira Diretora CRC-MG/000000-1	José Roberto Diniz Siqueira Gerente de Contabilidade CRC-MG/000000-1
José Maria de Souza Lima Galvão Administrador CPF 878.332.996-72	



Anexo V

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





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



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



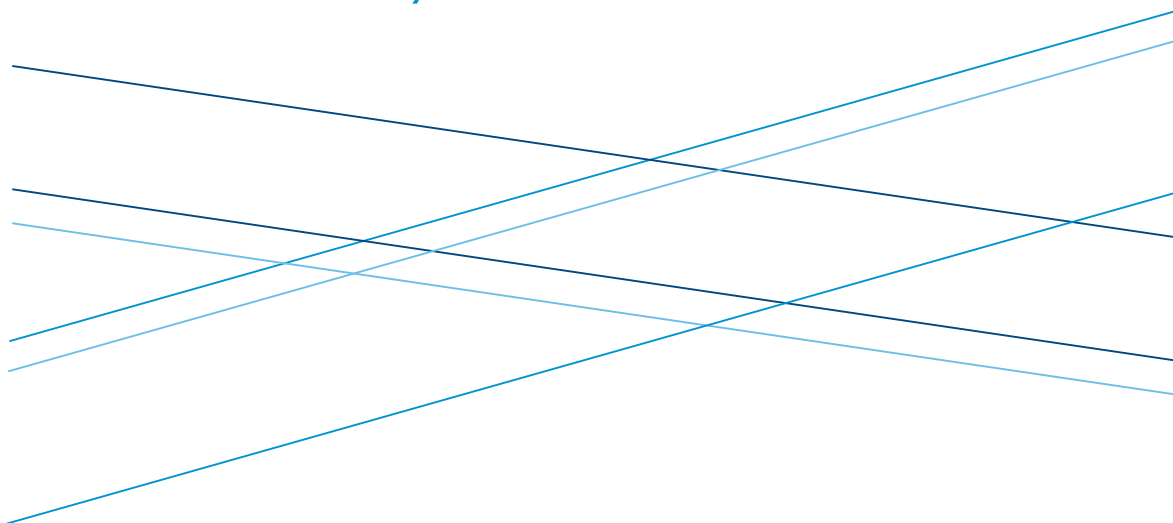
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias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





Anexo VI

Declaração



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Ref: Avaliação do imóvel na Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287 – Ecoville – Curitiba – PR.

A Colliers International do Brasil declara que:

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



COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de Imóvel Residencial

Laudo de Avaliação

Nº 8055/19

Preparado para: LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Rua Capitão João Zaleski, 842 – Lindóia –
Curitiba – PR

Outubro, 2019

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



25 de outubro de 2019

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Laudo de Avaliação de um empreendimento residencial localizado em Curitiba – PR.

Endereço: Rua Capitão João Zaleski, 842 – Lindóia – Curitiba – PR.

De acordo com a proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 10 de outubro de 2019, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Rafael Spring Varela e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar o *Fair Value* do imóvel e da SPE para estruturação de Fundo Imobiliário.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager



Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3 ZONEAMENTO.....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	12
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	12
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	13
5.3 DESCRIÇÃO DO PROJETO.....	14
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	17
7.2 METODOLOGIA.....	17
7.3 FAIR VALUE.....	18
7.3.1 PREMISSAS.....	18
7.3.2 FAIR VALUE.....	20
8. AVALIAÇÃO DA SPE.....	21
9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	22
10. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – FLUXO DE CAIXA
- III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- IV – DOCUMENTOS
- V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VI – DECLARAÇÃO

Accelerating success.



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL RESIDENCIAL EM CURITIBA – PR	
Solicitante:	Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do <i>Fair Value</i> do imóvel e da SPE para estruturação de Fundo Imobiliário
Data de Referência:	Outubro de 2019
Data da Vistoria:	10 de outubro de 2019
Endereço:	Rua Capitão João Zaleski, 842 – Lindóia
Município:	Curitiba – PR
Área de Terreno:	5.896,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa:	6.309,76 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Residencial
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
<i>Fair Value</i> do Imóvel:	R\$ 26.180.000,00 (Vinte e seis milhões, cento e oitenta mil reais)
<i>Fair Value</i> da SPE	R\$ 25.100.000,00 (Vinte e cinco milhões e cem mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Capitão João Zaleski, 842 – Lindóia – Curitiba – PR, para a data-base de outubro de 2019 para Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para a estimativa do *Fair Value* do imóvel e da SPE, localizado em Curitiba – PR, para estruturação de Fundo Imobiliário e aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados

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

O *Fair Value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

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

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – *Red Book*

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

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



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Histórico de vendas;
- Estoque das unidades;
- Cronograma de obras e financeiro;
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Balancetes das SPes;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia(s) da(s) Certidão(ões) da(s) Matrícula(s) n.º(s) 62.263 do 5º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba – PR, expedida em 12/09/2019;
- Cópia da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo 9º Ofício de Notas da Comarca de Curitiba – PR, no livro nº 0842-N, folha nº 015;
- Cópia da Notificação de Lançamento do IPTU – exercício de 2019 referente ao imóvel cadastrado sob o número 40.0.0009.0422.00-6;
- E-mail fornecido pelo cliente com quadro de áreas.

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

Documento	Área/Fração-ideal de Terreno	Frete Principal	Área Construída Privativa	Áreas de Interferência
Matrícula 62.263	5.896,00 m ²	134,00 m		
Escritura	5.896,00 m ²	134,00 m		
IPTU	4.569,00 m ²			
E-mail			6.309,76 m ²	

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área ou Fração-ideal do Terreno: 5.896,00 m² conforme Matrícula, Escritura e IPTU;
- Frete principal: 134,00 m conforme Matrícula e Escritura;
- Área Privativa: 6.309,76 m², conforme e-mail fornecido pelo cliente.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Capitão João Zaleski, 842 – Lindóia
Cidade – Estado:	Curitiba – PR
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial
Acessibilidade:	Boa

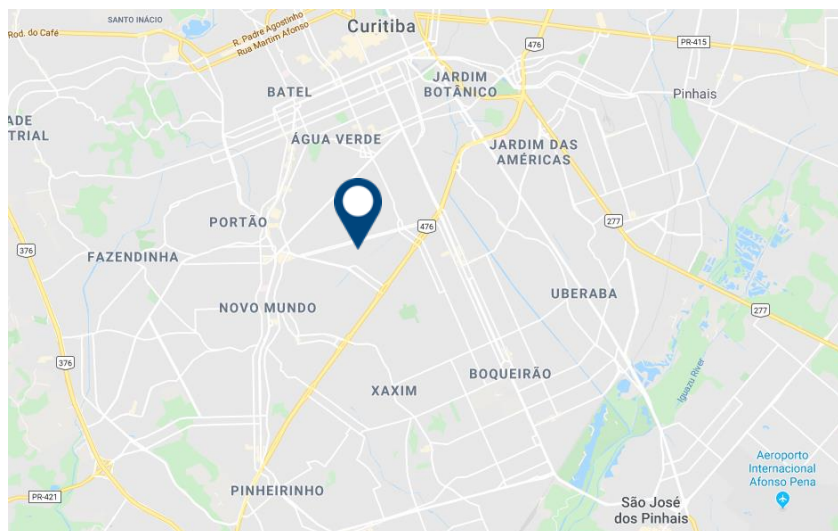


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

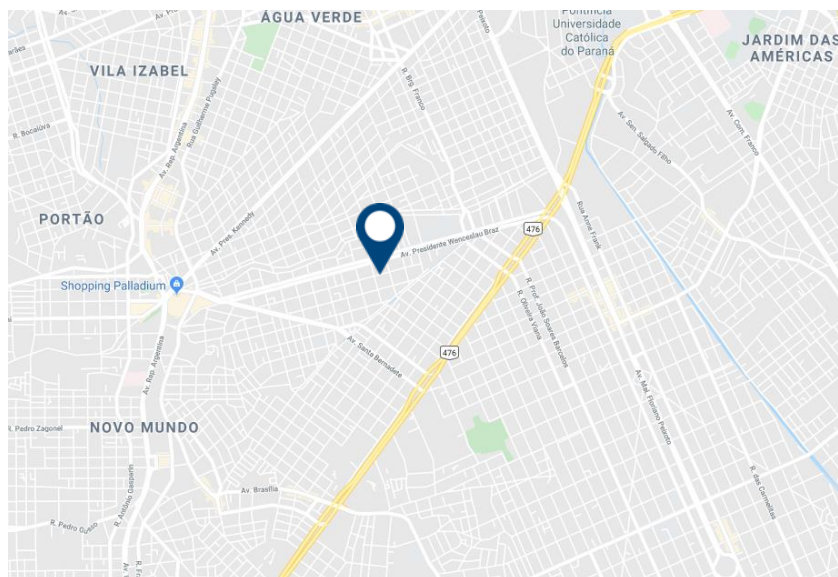


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

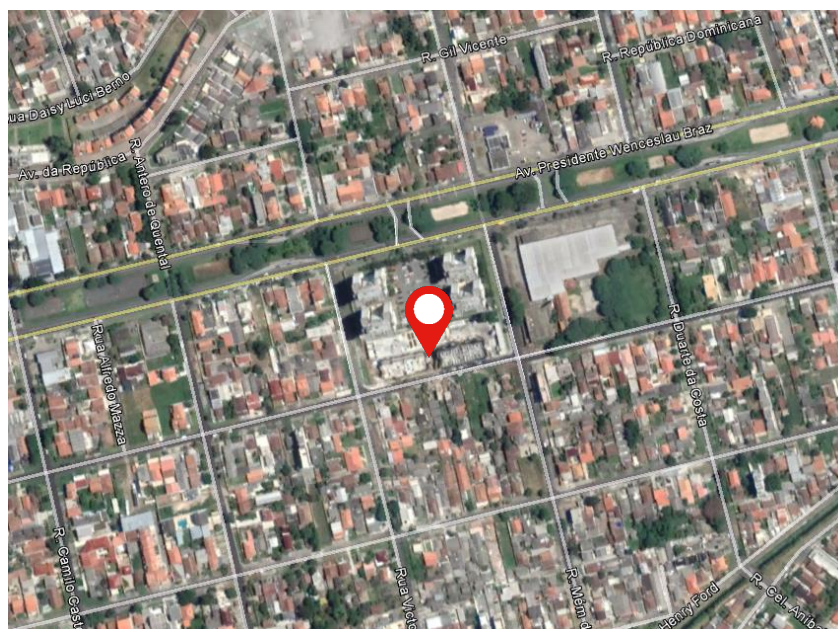


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características residencial e comerciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de residências térreas de pequeno porte, edifícios residenciais de padrão médio e instituições educacionais.

Há fácil acesso para o imóvel pela BR-116 e Av. Presidente Wenceslau Braz.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	6,0 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linha de ônibus localizada na Av. Presidente Wenceslau Braz.
Principais Vias de Acesso:	Av. Presidente Wenceslau Braz, Av. Henri Ford e Av. Santa Bernadete.
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Condomínios residenciais verticais, residências de pequeno porte, instituições educacionais, supermercados e comércio de âmbito local.
Pontos de Destaque:	Centro Universitário UniDomBosco e Shopping Paladium.

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Curitiba – PR, que é regido pela Lei N° 9.800/2000, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Curitiba e dá outras providências, o imóvel em estudo se encontra em um Setor Especial Presidente Wenceslau Braz (SE-WB), conforme mapa abaixo:

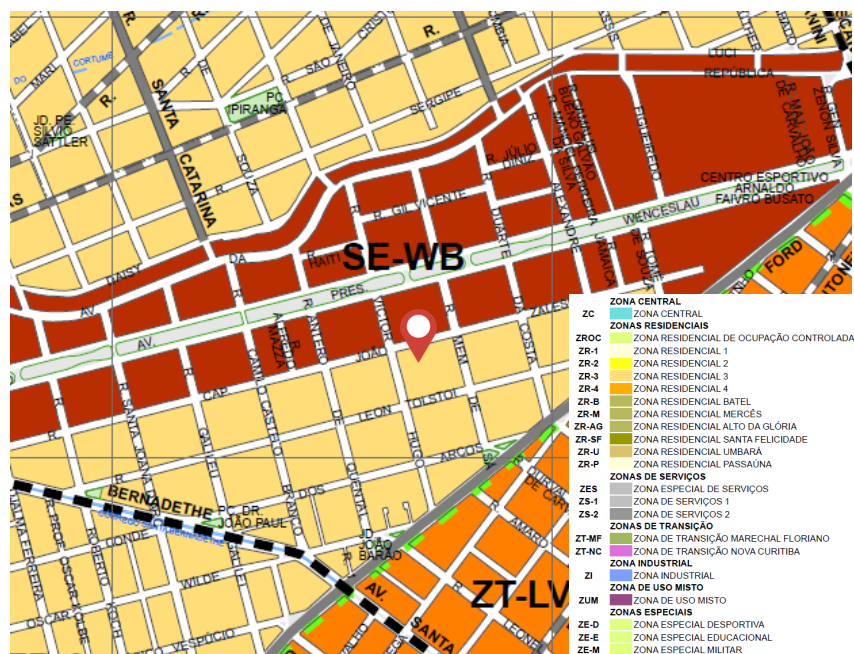


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEI N° 9.800 – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CURITIBA – PR

Os Setor Especiais de Eixos de Adensamento são eixos de crescimento, complementares da estruturação urbana, de ocupação mista e de média-alta densidade habitacional.



Os usos habitacionais permitidos são:

- > Habitação coletiva;
- > Habitação institucional;
- > Habitação transitória 1 e 2.

Usos comerciais permitidos:

- > Comércio e serviço vicinal, de bairro e setorial;
- > Comunitário 1;
- > Comércio e serviço específico 1.

Usos tolerados:

- > Habitações unifamiliares atendida a densidade máxima.

Usos permissíveis:

- > Comunitário 1;
- > Comunitário 3 – Ensino.

Para esta zona, são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento – 1,0 vezes a área do terreno;
- > Taxa de ocupação – 0,5 vezes a área do terreno;
- > Taxa de Permeabilidade – 0,25 vezes a área do terreno;
- > Altura máxima – 04 pavimentos;
- > Recuo frontal – 5,0 m;

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

NOTA: Em 10 de outubro de 2019 foi sancionada a Lei nº 15.511 que rege a aprovação do novo Plano Diretor da cidade de Curitiba, entrando em vigor somente em 10 de abril de 2020. Para

FIGURA 5 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEI Nº 15.511 – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CURITIBA - PR

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	134,0 m de frente para a Rua Capitão João Zaleski (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	5.896,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua Capitão João Zaleski
Topografia:	Plana, com aclive para os fundos.
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	As edificações existentes no terreno perfazem o total de 6.309,76 m ² de área privativa, que não ultrapassa o potencial construtivo do terreno, significando que o terreno está adequadamente aproveitado. Entretanto, parte da área livre está sendo ocupada por pátio de estacionamento e área de lazer



FIGURA 6 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH



5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel residencial composto por 2 edifícios residenciais, pátio de estacionamento, área de lazer, área técnica e portaria.
Estacionamento:	O imóvel possui uma área coberta e descoberta para estacionamento.
Estrutura:	Concreto armado
Cobertura:	Lajes de concreto
Fachada	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Áreas comuns: Piso de cerâmica Áreas privativas: Piso de cerâmica
Paredes:	Áreas comuns: Alvenaria com argamassa e pintura a látex e azulejo Áreas privativas: Alvenaria com argamassa e pintura a látex e azulejo
Forro:	Áreas comuns: Concreto Áreas privativas: Concreto
Idade:	0 anos – Em construção
Estado de Conservação	Novo (A)



5.3 DESCRIÇÃO DO PROJETO

O projeto do conceito Luggo tem um foco no aluguel de unidades residenciais por meio de uma plataforma online, onde o inquilino, após a contratação do serviço de locação do apartamento no condomínio residencial, tem acesso à:

- Espaço de convivência;
- Academia completa;
- Lavanderia compartilhada;
- Salão de festa;
- Espaço gourmet;
- Playground;
- Carsharing (disponibilidade de um carro elétrico para os condôminos por 3 horas, com o custo já incluso no condomínio);
- Bike;
- Serviço de diarista;
- Portaria eletrônica virtual.

Os aluguéis são realizados sem necessidade de fiador e o acesso às principais comodidades do condomínio são realizadas via plataforma online.



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Depois do cenário de incertezas enfrentado nas últimas eleições presidenciais, o Brasil teve um semestre de pouco crescimento, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa é que o PIB cresça abaixo de 1,0% em 2019, sendo inferior aos anos de 2017 e 2018.

Com os avanços da reforma da previdência, a confiança do mercado fica fortalecida. Apesar de aprovação da reforma ser fundamental, ainda não será suficiente para estabilização da dívida pública no médio prazo. O dólar, que chegou a ultrapassar os R\$ 4,16 no mês de setembro, ainda continua no mesmo patamar e oscila em torno deste mesmo valor. O CDS, que mede a percepção de risco de investimentos para investidores estrangeiros, chegou ao menor patamar nos últimos 5 anos, refletindo o otimismo com a agenda de reformas.

Apesar da taxa de desemprego apresentar tendência de redução desde 2018, o mercado de trabalho só deve recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise em meados de 2021.

Para a inflação, a expectativa é que em 2019 e 2020 ela seja inferior à taxa de 2018 e permaneça abaixo da meta do Banco Central do Brasil, de 4,25%. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços. A contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros (SELIC) ao nível mais baixo da história, 6,0% desde julho de 2019, chegando a 5,5% em setembro.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 3 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2019, como consequência dos pontos relatados anteriormente.

Pesquisas feitas por entidades do setor, como por exemplo o Secovi, mostram que há uma percepção geral de melhoria do ambiente de negócios. A taxa básica de juros em 5,5% ao ano torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Apesar dos indícios de recuperação da economia, para os próximos anos, o equilíbrio das contas públicas será questão crucial na continuidade da recuperação econômica e o novo presidente deverá saber gerenciar a aprovação de reformas impopulares junto ao congresso para que o país possa reduzir seu déficit fiscal e a economia crescer de forma sustentável.



O mercado de imóveis para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento da venda.

Mercado Imobiliário Local

O mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e também foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

A localização faz com que o imóvel em estudo tenha uma média concorrência com empreendimentos semelhantes que também tem um padrão construtivo médio e poucos pavimentos. Porém, como o projeto residencial do imóvel em estudo tem uma proposta diferenciada e moderna, acaba sendo mais atrativo para o público final.

Analisando-se o mercado imobiliário nesta região nota-se uma concorrência significativa de apartamentos em ofertas (tanto na venda quanto locação). Na pesquisa de mercado para imóveis de padrão similar na região para venda e locação, foram identificados elementos com área entre 29,0 m² e 67,0 m², e valores ofertados para locação que variam de R\$ 11,00/m²/mês a R\$ 31,00/m²/mês, e venda que variam de R\$ 3.600,00/m² a R\$6.300,00/m², variação ligada à localização do terreno, área privativa, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, sua infraestrutura urbana e seus atrativos do condomínio contam a favor e aumentam sua atratividade perante seu público alvo.

Devido à sua dimensão, tipologia e ao atual cenário econômico do País, que está retomando investimentos, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez entre médio e alto.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

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

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

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

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

O fluxo de receitas considera contratos hipotéticos de locação um valor de tabela fornecido pelo cliente. Para aferição se os valores praticados estão de acordo com o mercado imobiliário local foram realizadas pesquisas de imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 FAIR VALUE

A estimativa do *Fair Value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.3.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera uma renda prevista nos contratos hipotéticos de locação, para simular o período de vacância e, consequentemente, os custos da propriedade no seu período sem locação, foram projetadas taxas de ocupação que atuam sobre o total de unidades do empreendimento.

- Aluguel

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- o Número de Unidades: 128
- o Duração dos Contratos: 30 meses
- o Valor Médio de Locação: R\$ 1.300,00/mês
- o Crescimento Real: 1,00% ao ano
- o Taxa de Ocupação: 75% no 1º ano, 95% a partir do 2º ano do fluxo de caixa.

- Renda Garantida

Segundo informação fornecida pelo cliente, será celebrado um contrato “tampão”, garantindo uma rentabilidade de 95% de ocupação do empreendimento durante o período de 24 meses, incidindo sobre o proprietário do imóvel apenas os custos de vacância referentes ao 5% restante da taxa de ocupação do imóvel a partir do 5º mês desse período.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância, considerando a taxa de ocupação estimada, incidem as seguintes despesas por unidade:

- o IPTU: R\$ 73,94/mês
- o Condomínio: R\$ 350,00/mês

- Seguro

Durante o período de vacância, o custo de seguro será relativo a 6,5% das receitas com locação.

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 2,00% do valor locativo mensal.

- Comissão de Locação

Para simular a remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato, foi realizado um cálculo considerando todas as unidades do empreendimento sendo renovadas a cada ciclo de 30 meses (duração do contrato), a soma desses valores é dividida igualmente durante o período correspondente e multiplicado pela taxa de ocupação que o empreendimento terá no ano.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 3,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

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



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

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 6,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 7,50% a.a. que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

7.3.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 7,50% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo II a este laudo. Em números redondos:

Fair Value do Imóvel: R\$ 26.180.000,00

(Vinte e seis milhões, cento e oitenta mil reais)



8. AVALIAÇÃO DA SPE

Conforme informado pelo cliente, o imóvel avaliando é pertencente à RENTAL LINDÓIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, SPE dedicada exclusivamente a este ativo imobiliário.

Dessa forma, com base nos demonstrativos financeiros da SPE, enviados pelo cliente, e no *fair value* estimado para o ativo, tem-se o valor da SPE para a data de outubro de 2019, conforme a seguir:

RENTAL LINDÓIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA	
Valor do Imóvel	R\$ 26.180.000
Disponibilidades	R\$ 2.843
Impostos	R\$ 3.927
Passivo de Curto Prazo	-R\$ 1.175.449
Valor da SPE	R\$ 25.011.321

Em números redondos:

Fair Value da SPE: R\$ 25.100.000,00

(Vinte e cinco milhões e cem mil reais)



9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value do Imóvel R\$ 26.180.000,00

Fair Value da SPE R\$ 25.100.000,00

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

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

Fair Value do Imóvel: R\$ 26.180.000,00

(Vinte e seis milhões, cento e oitenta mil reais)

Fair Value da SPE: R\$ 25.100.000,00

(Vinte e cinco milhões e cem mil reais)

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



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 23 (vinte e três) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 25 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



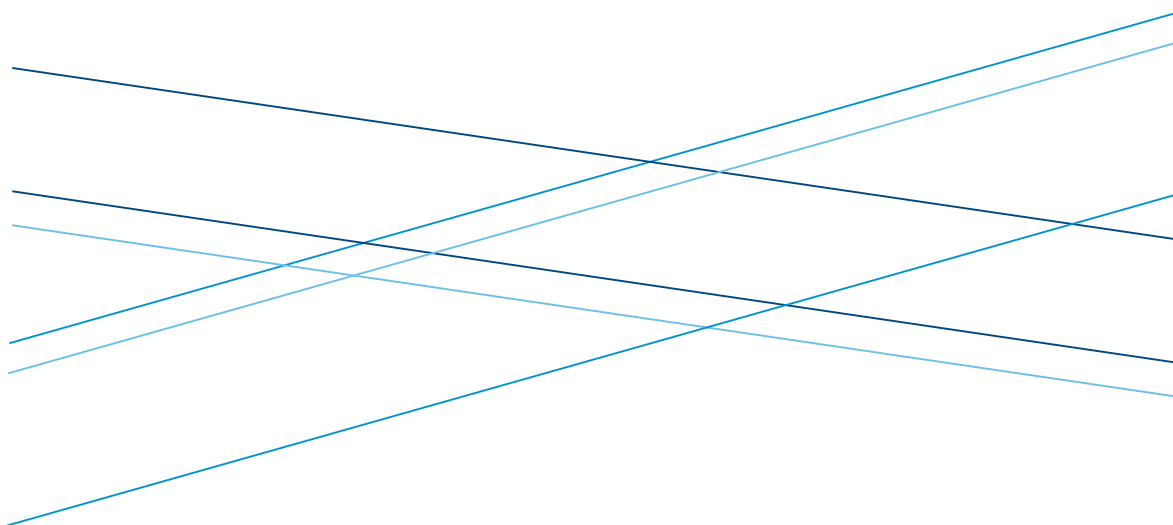
DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager





Anexo I

Relatório Fotográfico

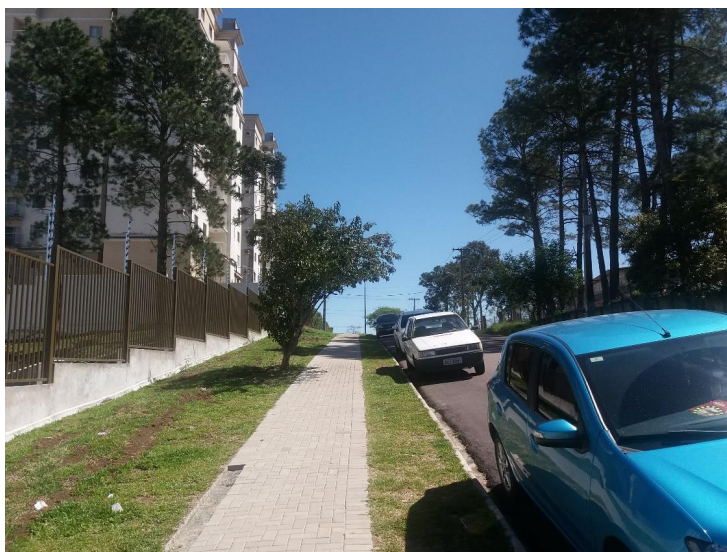




Frente do imóvel para Rua Capitão João Zaleski



Rua Capitão João Zaleski, com o imóvel à direita



Rua Capitão João Zaleski, com o imóvel à esquerda



Pátio do estacionamento e vista geral do imóvel



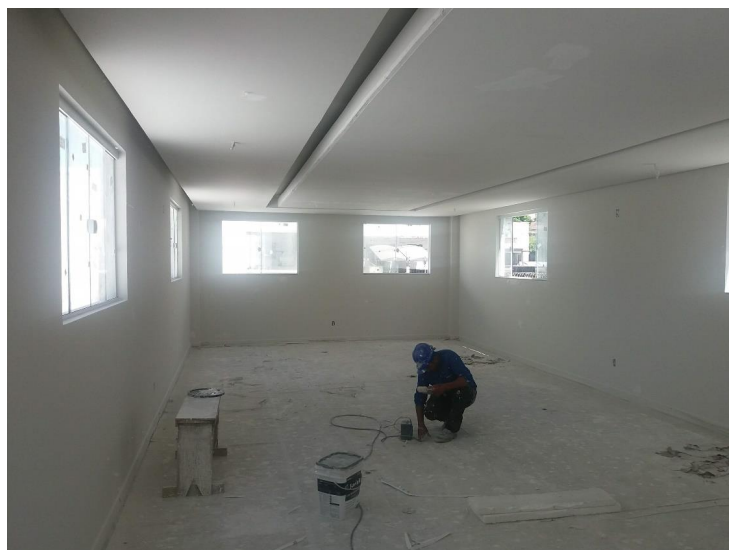


Vista do acesso externo do imóvel



Quadra poliesportiva



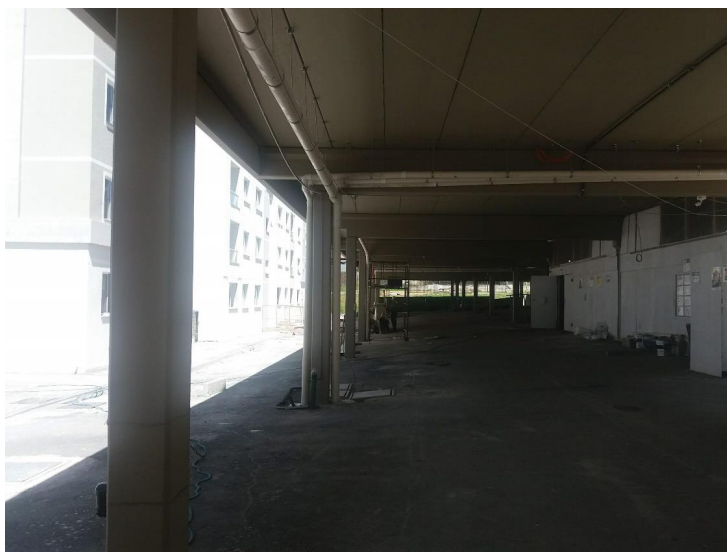


Vista da área interna

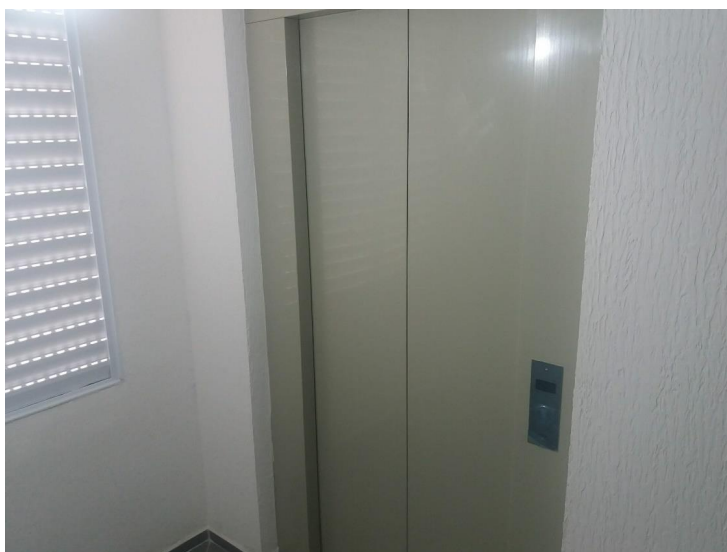


Vista externa do imóvel





Área coberta



Elevador





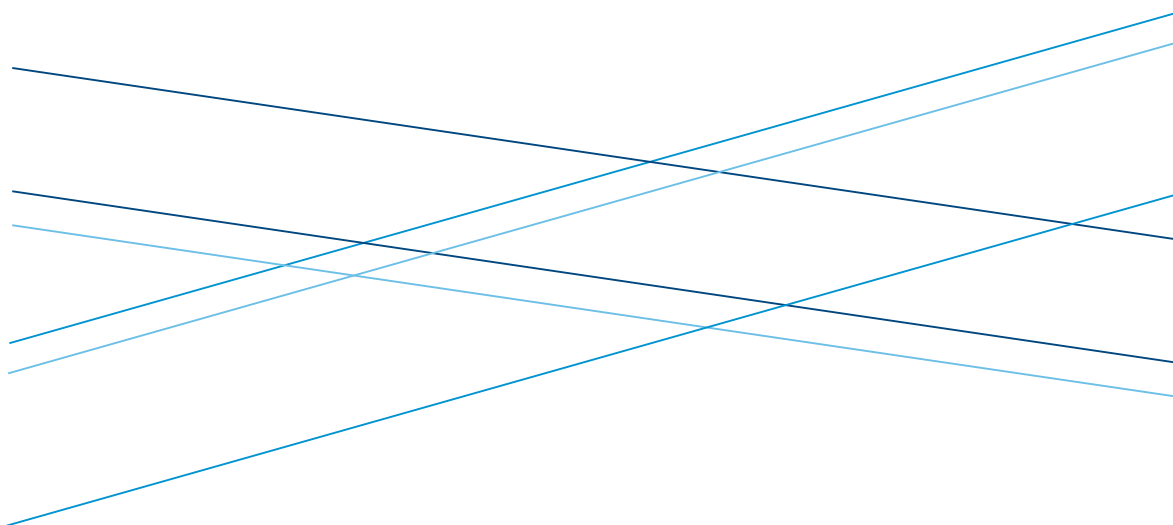
Cozinha de um apartamento tipo





Anexo II

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

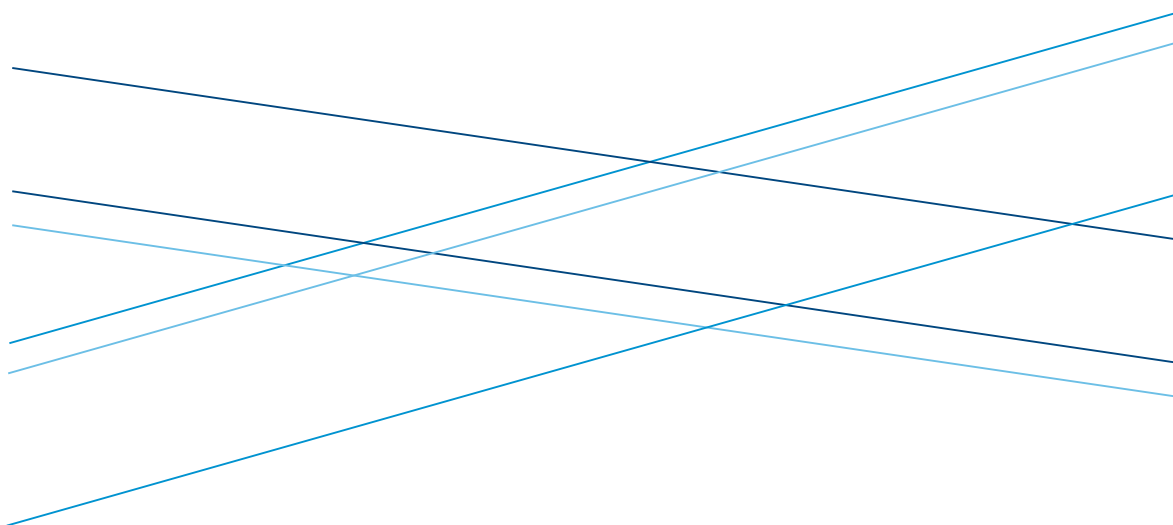


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	0	0	1.961.814	1.981.432	2.006.730	2.021.259	2.041.472	2.061.886	2.088.211	2.103.330	2.124.364
Renda Garantida - Receita	1.896.960	1.915.930	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renda Garantida - Despesas	-32.559	-32.884	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	1.864.401	1.883.046	1.961.814	1.981.432	2.006.730	2.021.259	2.041.472	2.061.886	2.088.211	2.103.330	2.124.364
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	27.261	27.261	27.336	27.261	27.261	27.261	27.336	27.261	27.261
IPTU	0	0	5.747	5.747	5.762	5.747	5.747	5.747	5.762	5.747	5.747
Seguro	80.791	122.398	127.518	128.793	130.437	131.382	132.696	134.023	135.734	136.716	138.084
Gestão de Locação	24.859	37.661	39.236	39.629	40.135	40.425	40.829	41.238	41.764	42.067	42.487
Total das Despesas de Operação	105.650	160.059	199.762	201.430	203.670	204.815	206.533	208.269	210.596	211.791	213.579
Resultado Operacional Líquido	1.758.751	1.722.987	1.762.052	1.780.002	1.803.060	1.816.444	1.834.939	1.853.617	1.877.615	1.891.539	1.910.785
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	28.843	57.142	64.503	65.148	65.799	66.457	67.122	67.793	68.471	69.156	69.847
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	28.843	57.142	64.503	65.148	65.799	66.457	67.122	67.793	68.471	69.156	69.847
Perpetuidade											
Valor Residual										29.396.692	
Comissão de Venda										881.901	
Valor de Venda Líquido										28.514.792	
Fluxo de Caixa	1.729.908	1.665.845	1.697.549	1.714.854	1.737.261	1.749.987	1.767.817	1.785.824	1.809.144	1.837.175	1.864.932



Anexo III

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

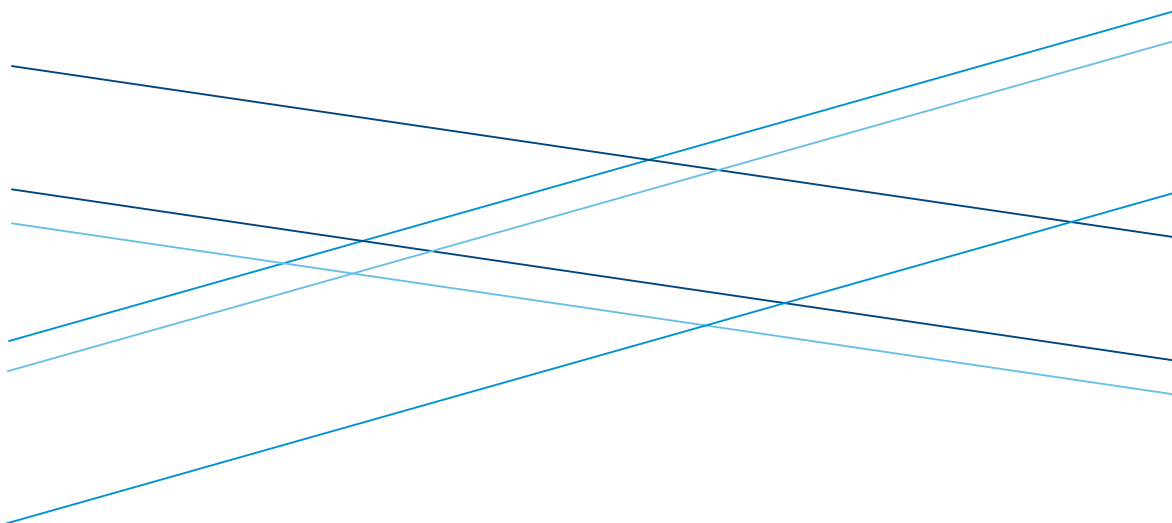
Para indicadores de viabilidade

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



Anexo IV

Documentos



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Nunes Machado, 695
CEP 80250-000 - Curitiba - PR
Fone 3224-3555 / 3224-2628

Oficial: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793208-20

REGISTRO GERAL

FICHA

- 01 -

MATRÍCULA N.º 62.263

RUBRICA

Imóvel:- Lotes de terreno sob n.ºs. 15, 16, 17, 18, 19, 20-A, 21-A, 22-A, 23, 24, 25, 26 e 30, da quadra n.º 27, da planta Lindóia, formando um único todo com 44,00m de frente para a Rua Victor Hugo, esquina com a Rua Capitão João Zaleski, onde mede 134,00m, fazendo esquina ainda com a Rua Mem de Sá, onde mede 44,00m, tendo na linha de fundos para quem da referida Rua Capitão João Zaleski olha o imóvel 134,00m, onde confronta com os lotes n.ºs. 14, 20-B, 21-B, 22-B e 29, com a área total de 5.896,00m², contendo um barracão em alvenaria, com a área de 2.100,00m². Indicação fiscal: 61-127-015.000/016.000/017.000/018.000/019.000/020.000/021.000/022.000/023.000/024.000/025.000/026.000/030.000. Conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba arquivado neste Cartório sob n.º 13.287.

Proprietário:- FAÍCAL ASSAD, brasileiro, casado, industrial, CI 178 363-PR, CPF 000 041 209-06, residente nesta cidade.

Reg. anterior:- 19.397 L.º 3-M deste Ofício, de 03/04/1975. Dou fé. Em 26 de janeiro de 2.011.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

Oficial

AV 1-62.263, em 26 de janeiro de 2.011. Prenot. n.º 340.525 de 24/01/2011.

O imóvel da presente matrícula foi **caucionado** nos autos n.º 0056233-47.2010.8.16.0001 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente Confecções Alaska Ltda e executados Sociedade Evangélica Beneficente de Curitiba SEB e Hospital Universitário Evangélico de Curitiba, conforme o Ofício n.º 106/2011 expedido pelo Juízo de Direito da 13ª Vara Cível desta Comarca, em 21/01/2011, assinado pelo MM Juiz Juan Daniel Pereira Sobreiro, arquivado neste Cartório sob n.º 340.525. Pago GR Funrejus no valor de R\$609,00 sobre R\$889.023,21. C/2156 VRC=R\$226,38. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

Oficial

hb

AV 2-62.263, em 09 de novembro de 2.015. Prenot. n.º 385.857 de 04/11/2015.

Cancelada a AV 1 desta matrícula, face o levantamento da caução, conforme a fotocópia autenticada do Termo de Levantamento de Caução lavrado em 29/10/2015, assinado pelo MM Juiz Murilo Gasparini Moreno, arquivada neste Cartório sob n.º 385.857. Pago GR Funrejus no valor de R\$16,24. C/630 VRC=R\$105,21. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

Oficial

hb

R.3-62.263, em 12 de Abril de 2.016.- Prenot. 385.593 de 28.03.2016.-

Por escritura pública de compra e venda lavrada pelo 9º Tabelionato desta Capital, aos 08 de Março de 2.016, às fls. 015 do livro 842-N, Faícal Assad, já identificado e sua esposa Zelia Assad, portadora do CPF n.º 721.254.119-20, venderam o imóvel à RENTAL LINDOIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Bispo Dom José n.º 2205, sala 2-C, CNPJ/MF n.º 24.083.611/0001-09, pelo preço de R\$3.537.600,00, dos quais R\$707.520,00 já pagos e o saldo de R\$2.830.080,00 serão pagos através uma nota promissória com vencimento em 11.12.2016 em caráter pró-solutivo. Sem condições. Obs. Consta na escritura a menção da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome dos vendedores. ITBI - Declaração de Quitação n.º 9401/2016 pago em 16.03.2016 sobre R\$3.832.000,00. Está apenso ao traslado o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$7.075,20. Consulta de indisponibilidade negativa no sistema CNIB: Faícal Assad: d15d.b568.4f6b.0b38.a801.7722.df67.1dc3.ecf8.908f. Zelia Assad: 9045.de43.e833.e695.4b6f.40ab.985a.0edc.732d.2614. Rental Lindóia Incorporações SPE Ltda: abe9.58d5.c3f9.0b86.6cd2.e3b7.89de.9357.1666.d6a2. C/4312VRC=R\$784,78. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

Oficial

PR

SEQUE NO VERSO

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Autenticação no verso ou na última folha

MATRÍCULA N.º
- 62.263 -

CONTINUAÇÃO

5º REGISTRO DE IMÓVEIS - Curitiba - PR

CERTIFICADO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 62.263 do Registro Geral. Dou fé.

Em 12 de setembro de 2019, 14:01:01 hs (jf) C+Busca R\$: 13,32 + ISS 4 % R\$: 0,53 + FUNREJUS R\$ 3,33 + FADEP R\$:0,67 + SELO R\$: 4,67 Total R\$= 22,52

Forposta

FUNREJUS

SELO DIGITAL
66381-10084-0118
VCALE: 126263
<http://funrejus.com.br>

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LUIZ BOSCARDEN
Inscrição
HEDERALDO LUIZ BOSCARDEN
Substitua
Representante
GISELE SUZANA BOZZA
Ratifica 64-96
HARIEL C.C. DE SOUZA
Ratifica 165-96
LUCIMARIA DA SILVA
Ratifica 034-97
FÁBULA ROSSO E.C. DA SILVA
Ratifica 2400213
Rua Pimenta Machado, 465
Cidade-PR




 LIVRO: **0842-N** FOLHA: **015**

República Federativa do Brasil

9º OFÍCIO DE NOTAS
COMARCA DA CAPITAL
Motta 9º Tabelião Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 240 Jussara Maria da Motta Ribeiro
 Curitiba - Paraná Fone: (41) 3222-5467 TABELIÃ (CPF 875 503 269-91)

CERTIFICO e dou fé, que atendendo a pedido de parte interessada e revendo neste Tabelionato os livros existentes, neles no de nº **0842-N**, às Fls. **015**, encontrei lavrado o seguinte instrumento:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ: FAICAL ASSAD E SUA ESPOSA ZÉLIA ASSAD EM FAVOR DE RENTAL LINDOIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos oito dias do mês de março do ano de dois mil e dezesseis (**08/03/2016**), nesta cidade de Curitiba, capital do Estado do Paraná, em cartório, perante mim Escrevente Juramentada, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores: **FAICAL ASSAD**, industrial, portador da Cédula de Identidade R.G. 178.363-7/SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 000.041.209-06 e sua esposa **ZÉLIA ASSAD**, do lar, portadora da Cédula de Identidade R.G. 191.561-4/SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 721.254.119-20, brasileiros, casados em data de 10/09/1955 pelo regime da comunhão universal de bens, exibindo-me sua certidão de casamento, expedida pelo Cartório do 3º Ofício de Registro Civil, desta comarca (matrícula 080457 02 55 1955 2 00092 007 0000665 13), residentes e domiciliados à Rua Coronel Ottoni Maciel, n.º 46 - apartamento 21, bloco A, bairro Vila Izabel, Curitiba-PR; de outro lado, como outorgada compradora: a empresa **RENTAL LINDOIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Bispo Dom José, n.º 2.205 - Sala 2-C, bairro Batel, Curitiba-PR; inscrita no CNPJ/MF sob n.º 24.083.611/0001-09, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Paraná sob n.º 41208319925, por despacho em sessão de 18/01/2016, conforme Certidão Simplificada emitida pela JUCEPAR em 12/02/2016, neste ato representada por seus procuradores: **Stefan Cardoso Winters**, brasileiro, solteiro, arquiteto e urbanista, inscrito no CPF sob o n.º 944.232.100-53, portador da carteira de identidade nº 5706901-5, SSP/MG; e, **Ricardo Bicalho Polizzi**, brasileiro, casado, engenheiro civil, casado, portador da Cédula de Identidade R.G. M-2.538.276/SSP-MG, inscrito no CPF/MF sob n.º 755.009.066-15, com endereço comercial na Bispo Dom Jose, 2205, bairro Batel, CEP 80.440-080, Curitiba-PR, os quais foram nomeados através da procuração lavrada no 9.º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG., no livro 2087, folhas 082, em data de 17/02/2016, da qual uma certidão foi emitida, encontra-se arquivada neste cartório, no livro 86-R, folhas 17/18. E, na conformidade dos documentos exibidos, identificados como os próprios por mim e pela Tabeliã que esta subscreve, do que dou fé. Então, pelos outorgantes foi declarado que são senhores e legítimos possuidores do **imóvel localizado na zona urbana do município de**

O Registro de
 escritura
 do imóvel nº 0842-N
 fl. 015
 foi realizado em
 08/03/2016
 pelo Tabelião
 Jussara Maria da Motta Ribeiro

1180-514a-224-4409
 144a-014a-4409-1125
 144a-014a-4409-1125



0842-N

015V

Curitiba/PR, a saber: "Lotes de terreno sob n.ºs. 15, 16, 17, 18, 19, 20-A, 21-A, 22-A, 23, 24, 25, 26 e 30, da quadra n.º 27, da planta Lindóia, formando um único todo com 44,00m de frente para a Rua Victor Hugo, esquina com a Rua Capitão João Zaleski, onde mede 134,00m, fazendo esquina ainda com a Rua Men de Sá, onde mede 44,00m, tendo na linha de fundos para quem da referida Rua Capitão João Zaleski olha o imóvel 134,00, onde confronta com os lotes n.ºs. 14, 20-B, 21-B, 22-B e 29, com a área total de 5.896,00m², contendo um barracão em alvenaria, com a área de 2.100,00m²". Dito imóvel encontra-se matriculado atualmente sob número **62.263** do 5º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR. **2) PROCEDÊNCIA** - Que dito imóvel, foi adquirido pelos **OUTORGANTES VENDEDORES** conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 3º Ofício de Notas de Curitiba/PR, em 24.03.75, registrada na transcrição n. 19.397 do 5º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR, em 03 de abril de 1975. **3) DISPONIBILIDADE** - declaram ainda, os **OUTORGANTES VENDEDORES**, sob as penas civil e criminal, que o objeto da transação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do Parágrafo 3º do Artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240 de 09 de setembro de 1.986. Independentemente da declaração assumida pelos **OUTORGANTES VENDEDORES** quanto à inexistência de ônus ou gravames sobre o imóvel, responderão os **OUTORGANTES VENDEDORES** perante a **OUTORGADA COMPRADORA** por quaisquer obrigações que venham a ser atribuídas ou suportadas por esta última que tenham por origem fatos ou atos anteriores à imissão na posse direta da **OUTORGADA COMPRADORA**, que ocorrerá 90 (noventa) dias contados da presente data. Entende-se por obrigação anterior à imissão na posse, toda aquela que tenha por causa atos ou atos até então ocorridos, ou que tenham se iniciado até esse momento, mesmo com vencimento e/ou exigibilidade posterior. A responsabilidade dos **OUTORGANTES VENDEDORES** prevista acima abrange todas e quaisquer obrigações perante terceiros, inclusive as de caráter pessoal, tributárias, trabalhistas, ambientais, previdenciárias e as relativas aos demais encargos sociais, taxas e multas de qualquer natureza em nome desta. **4) PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto ora descrito é vendido pelo preço certo e previamente convencionado de **R\$ 3.537.600,00** (três milhões quinhentos e trinta e sete mil e seiscentos reais), sendo que a importância de **R\$ 707.520,00** (setecentos e sete mil e quinhentos e vinte reais) já foi paga anteriormente, em duas parcelas iguais, em 11/12/15 e em 01/12/2016, a qual os **OUTORGANTES VENDEDORES** declaram ter recebido e dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação; e o saldo no valor de R\$ 2.830.080,00 (dois milhões

0842-N
744-004-0047-3725





LIVRO: 0842-N FOLHA: 016

República Federativa do Brasil

9º OFÍCIO DE NOTAS
COMARCA DA CAPITAL

Motta 9º Tabelião Curitiba - Paraná Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 240 Jussara Maria da Motta Ribeiro
Fone: (41) 3222-5467 TABELIA (CPF 875 503 269-91)

oitocentos e trinta mil e oitenta reais) é pago através de 1 (uma) parcela fixa e irrevogável, representada por 1 (uma) Nota Promissória, no valor de R\$ 2.830.080,00 (dois milhões oitocentos e trinta mil e oitenta reais), emitida em caráter "pro soluto", com vencimento para o dia 11/12/2016.

5) TRANSMISSÃO - Que, desde já, transfere-lhe por força desta escritura e da cláusula "constituti" toda a posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o bem ora vendido, para que dele a mesma **OUTORGADA COMPRADORA**, use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se os **OUTORGANTES VENDEDORES** a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamada à autoria. **6) DESPESAS** - Que todas as despesas necessárias relativas à efetivação deste negócio, no tocante à transferência e registro do Imóvel, tais como, escritura, imposto de transmissão - ITBI, taxas, emolumentos, despachante, entre outras, serão de responsabilidade da **OUTORGADA COMPRADORA**. A presente compra e venda é feita em caráter irrevogável e irrevogável e extensivo aos herdeiros e sucessores das partes. A seguir a **OUTORGADA COMPRADORA** declara que concorda com esta escritura em todos os seus termos. Foi apresentada a Declaração para lançamento de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal, onde consta que até a presente data não constam débitos relativos a taxas pela prestação de serviços, contribuições de melhorias e ITR, somente em relação ao IPTU, no valor de R\$ 56.152,72, atualizado até 15/02/2016, referente a tal bem, ressalvado o direito de cobrança de débitos posteriores apurados. A pedido dos comparecentes, encerro a escritura em meu livro de notas. Declaram os **OUTORGANTES VENDEDORES**, sob as responsabilidades civil e criminal, que inexistem distribuição de feitos ajuizados ou qualquer ação sobre o imóvel, objeto da presente, e conforme certidões negativas de ônus não há inscrição de ônus reais, de penhoras, arrestos ou sequestros, nem inscrição de citação de ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, relativo ao objeto desta. Foram cumpridas todas as exigências da Lei nº 7433/85. Sendo lida e achada conforme a escritura, os comparecentes a outorgam, aceitam e assinam. Fica dispensada a presença das testemunhas a teor do disposto no artigo 215, parágrafo 5º do Código Civil. Disseram mais os **OUTORGANTES VENDEDORES**, sob responsabilidade civil e penal, que:

a) não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, nem ônus reais relativos ao imóvel; **b)** requerem ao competente Registro de Imóveis que proceda quaisquer averbações e registros necessários para o registro da presente escritura, juntando para tanto a documentação pertinente. Então, pela **OUTORGADA COMPRADORA**, me foi dito que aceitava esta escritura nos termos em que se acha redigida. **DAS CERTIDÕES:** As certidões de feitos ajuizados, a que se refere o artigo 1º parágrafo 2º da Lei 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto 93.240, de



0842-N

016V

09/09/1986, foram extraídas e de todo o seu conteúdo e das implicações que possam advir, as partes declaram ter conhecimento, uma vez que neste sentido foram alertadas. Exibidas as certidões (as duas primeiras relativas ao imóvel, e as demais em nome dos outorgantes) que adiante se discriminam, as quais, depois de digitalizadas, os originais foram entregues aos representantes da adquirente. 1: 5.ª Circunscrição - certidão extraída em data de 25/02/2016, pela qual se verifica nada onerar o(s) imóvel(is) de que trata esta escritura; 2: Prefeitura Municipal - IPTU - certidão **negativa** n.º 034.042/2016, expedida em 24/02/2016 (válida até 25/03/2016); 3: 1.º Distribuidor do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - certidões **negativas** referente ações cíveis (1.ª à 8.ª Vara da Fazenda), Execução Estado e Município (1.ª à 8.ª Vara de Família); 4: 2.º Distribuidor do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - certidões **positivas** de Feitos Cíveis Ajuizados abrangendo da 1ª à 23ª Varas Cíveis e Vara de Registros Públicos e Carta Precatória Cível e Inventários, Separações e Divórcios Consensuais (informados pelos Tabelionatos de Notas - 1º ao 7º, 15º e 16º e os Serviços Distritais do Taboão, Pinheirinho, Cajuru, Mercês, Umbará e Novo Mundo); 5: Poder Judiciário da União - Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região - certidões **negativas** de ações trabalhistas do 1.º grau (reclamada) n.ºs 2016.03.03-a7fe9c76 às 14:07:11.895 BRT e 2016.03.03-d1bc0dcf às 14:07:37.710 BRT, expedidas através do sítio: www.trt9.jus.br/cnat-web, em data de 03/03/2016 (válidas por 30 dias); 6: Justiça do Trabalho/TST - certidões **negativas** 23105715/2016 e 23105605/2016, de débitos trabalhistas (CNDT) n.ºs., emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, via internet, em data de 03/03/2016 (válidas até 29/08/2016); 7: Justiça Federal - 4.ª Região - Seção Judiciária Federal do PR/SC/RS - certidões **positivas** referente ações e execuções cíveis, fiscais e criminais, emitidas em data de 03/03/2016 pela Comarca de Curitiba; 8: Receita Federal - tributos federais e dívida ativa da União - certidões **negativas** - códigos de controle:283A.OBF8.4F16.47F2 às 14:12:12 , 278A.CB5F.5383.5A62 às 14:12:33, emitidas em 03/03/2016 (válidas até 30/08/2016).
DECLARAÇÕES FINAIS: Declaram os vendedores, sob responsabilidade civil e penal, o seguinte: 1: que não existem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e de outros ônus incidentes sobre o mesmo; 2: que como empregadores ou produtores não se acham vinculados à Previdência Social; 3: que tem patrimônio suficiente, de forma que a presente venda não lhe coloca em estado de INSOLVÊNCIA, que possa fraudar eventuais direitos de CREDORES, nem tampouco caracterizar fraude a execução. Declara a compradora: 1: que oportunamente recolherá o imposto de transmissão sobre bens imóveis - ITBI, devido por esta operação, exibindo o comprovante de pagamento




 LIVRO: 0842-N FOLHA: 017

República Federativa do Brasil

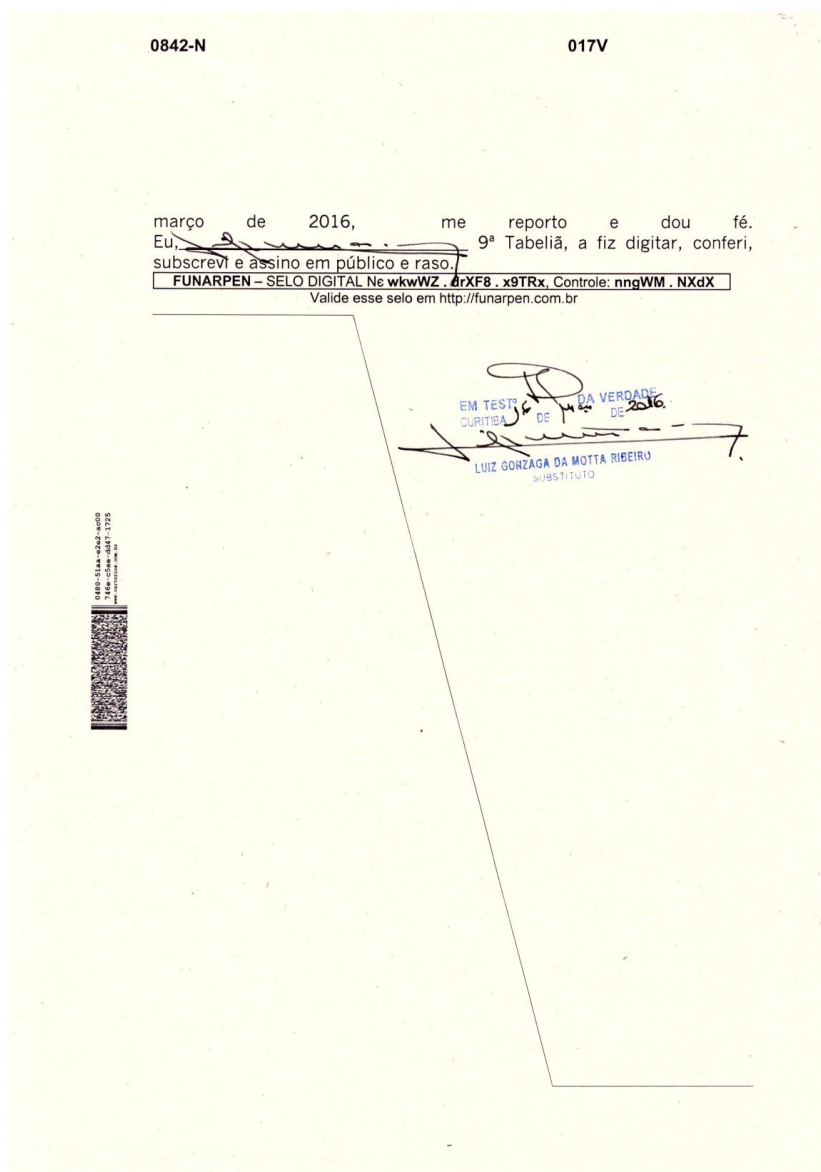
9º OFÍCIO DE NOTAS
COMARCA DA CAPITAL

Motta 9º Tabelião Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 240 Jussara Maria da Motta Ribeiro
 Curitiba - Paraná Fone: (41) 3222-5467 TABELIA (CPF 875 503-269-91)

por ocasião do registro; 2) - que a importância devida ao FUNREJUS, no valor de **R\$ 7.075,20**, foi recolhida em 25/02/2016, pela guia número **24000000001321380-0**, em cumprimento ao artigo 675, § 2º, I, artigo 679, XII, ambos do Código de Normas do Foro Extrajudicial e artigo 9.º do Decreto Judiciário 153/99 do Tribunal de Justiça do Estado que regulamentou a Lei Estadual 12.216 de 15/07/1998; 3) - que, assumindo a decorrente responsabilidade, **dispensa a exibição das certidões negativas de tributos estaduais em nome dos vendedor(es)**, conforme lhes faculta o parágrafo 2º, artigo 1º, do Decreto n.º 93.240 de 09/09/1986. Disseram as partes: 1) - que assumem integral responsabilidade pelas declarações que suprimam as omissões contidas no título anterior, com relação a caracterização do imóvel e/ou indicação fiscal constante nesta escritura, conforme lhes faculta o artigo 500, §1º do Código de Normas do Foro Extrajudicial do Estado do Paraná - Provimento 249/2013; 2) - que autorizam e, desde já requerem, ao(a) Agente Delegado(a) do Registro de Imóveis competente, todos os registros e averbações que se façam necessárias para o efetivo registro da presente escritura, podendo para este fim ditos atos serem requeridos por qualquer das partes ou ainda pelo 9º Tabelionato de Notas desta capital; 3) - que autorizaram, como de fato autorizam expressamente a realização de gestões e diligências necessárias ao preparo do ato, em conformidade ao disposto no artigo 664 do Código de Normas do Foro extrajudicial do Paraná - Provimento 249/2013. D.O.I. - Foi emitida a declaração sobre operação imobiliária. Custas: 4.972,00 VRC's = R\$ 904,90. E de como assim o disseram e outorgaram, dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual aceitaram e assinam dispensando a presença de testemunhas, na forma do disposto do artigo 684 do Código de Normas do Foro Extrajudicial - Provimento 249/2013 da Corregedoria Geral da Justiça do Paraná. CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Realizada no endereço eletrônico "http://www.indisponibilidade.org.br", na forma do Provimento nº 39/2014, com os seguintes resultados: Data: 03/03/2016 às 14:17:00 - Hash: 0c3c.9a6c.e0c0.e1f1.d53b.8d25.e5f3.5b8a.76f8.db86 - 00004120906 - FAIÇAL ASSAD - Negativa; Data: 03/03/2016 às 14:17:00 - Hash: 9907.9e1a.99a2.886a.e4e2.f16c.3d06.916e.774c.a38c - 72125411920 - ZÉLIA ASSAD - Negativa; Data: 03/03/2016 às 14:18:00 - Hash: 5f17.bfab.32dd.30f4.8a46.37c2.de45.c4dc.ada5.0450 - 24083611000109 - RENTAL LINDOIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA - Negativa; O presente instrumento foi protocolado sob n.º 00493/2016, em data de hoje. Eu, (a) Roselene Serrute Viana, Escrevente Juramentada, a digitei, conferi, dou fé e assino. Legalmente subscrita. (a..a.) FAIÇAL ASSAD, ZÉLIA ASSAD, (p.p.) STEFAN CARDOSO WINTERS, (p.p.) RICARDO BICALHO POLIZZI. Nada mais. Era o que se continha em dito instrumento, para aqui bem e fielmente transcrito do seu próprio original, o qual conferi, 16 de

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



1/18/2019

Camê de IPTU

Inscrição Imobiliária
40.0.0009.0422.00-6
Natureza
TERRIT*

Sublote
000
Cód. Taxação
26

Indicação Fiscal
61-127-035.000-2
Espécie
0

Nº do Talão
840.624



RENTAL LINDOIA INCORPORACOES SPE L
AV. SETE DE SETEMBRO 003250
CENTRO

CURITIBA-PR
80230-085

21

Localização
S0229 R. CAPITÃO JOÃO ZALESKI 000842
Planta ou Edifício
Lindóia

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
61-127-035.000-2	840.624	
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2019		
• QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 08/02/2019; ou • PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2019.		
OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.		
ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Pinheirinho		
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 08/02/2019		

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
61-127-035.000-2	840.624	
MENSAGEM		
Prezado contribuinte, Comunicamos que o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para o exercício 2019 foi corrigido da seguinte forma: • Imóveis com edificação (casas, apartamentos, salas comerciais e outros): 4,05% (quatro vírgula cinco por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2017 a novembro de 2018 + 4,0% (quatro por cento) = 8,05%. • Imóveis sem edificação (terrenos): 4,05% (quatro vírgula cinco por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2017 a novembro de 2018 + 7,0% (sete por cento) = 11,05%. <u>Observações</u> - Os percentuais acima foram aplicados sobre o valor lançado do IPTU 2018, com base no disposto na Lei Complementar nº 105/2017. - Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais, quando o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município. - Os valores venais dos imóveis foram atualizados tendo por base a Planta Genérica de Valores aprovada pela Lei Complementar.		
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INCIDÊNCIA RESID.
3.203.900,00	17.190,32	0
INCIDÊNCIA NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	VALOR DESC. BOA NOTA
0	0,00	0,00
TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
17.190,32	10	1.719,03

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



KENTAL LINDSA INCORPORACÕES S/A LTDA					
CNPJ: 26.983.411/0001-89					
BALANÇOTE DE VERIFICAÇÃO LEVANTADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 01 DE OUTUBRO DE 2019 ESPECIALMENTE PREPARADO PARA FINS DE LAUDO DE AVALIAÇÃO					
(Em reais - R\$)					
ATIVO	01/10/2019		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	01/10/2019	
	Montante em	Exercício em		Montante em	Exercício em
	30/09/2019	30/09/2019		30/09/2019	30/09/2019
CIRCULANTE			PASSIVO CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	2.843	-	Fornecedores	1.149.238	-
Contas a receber	811	-	Impostos e contribuições a recolher	36.211	-
Impostos a recuperar	3.927	-	Obrigações com empresas ligadas	10.581.779	(10.581.779)
Outros créditos	108.024	-	Total do passivo circulante	11.767.228	(10.581.779)
Total do ativo circulante	115.505	-			
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
NÃO CIRCULANTE			Capital social	10.000	15.775.014
Propriedades para investimento	16.817.543	-	Adiantamentos para futuro aumento de capital	5.189.235	(5.189.235)
Total do ativo não circulante	16.817.543	-	Projetos acumulados	(17.193)	-
			Reservado do período	(2.567)	-
			Total do patrimônio líquido	5.172.520	(10.581.779)
TOTAL DO ATIVO	16.933.748	-	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	16.933.748	-

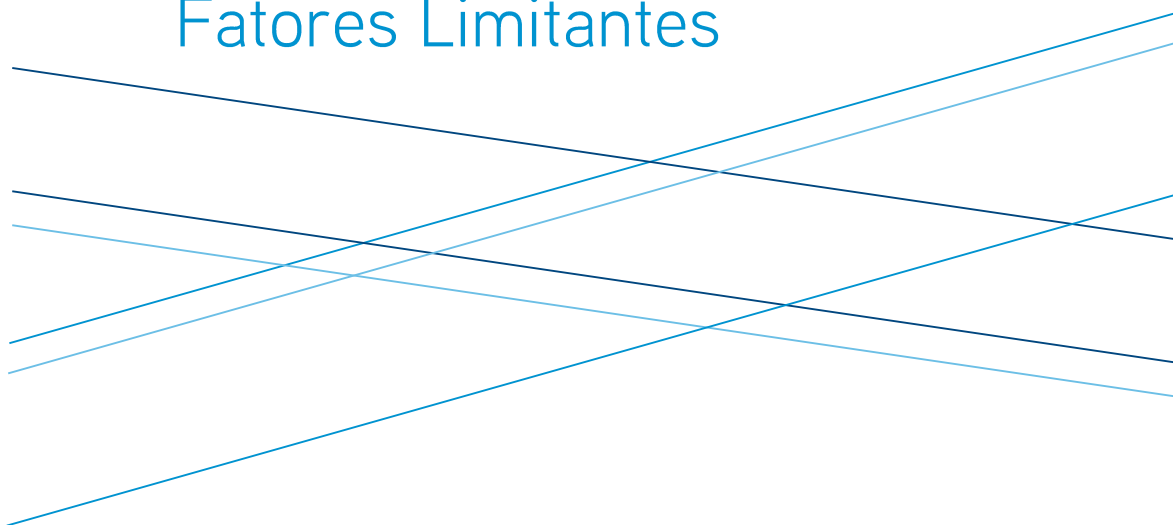
O balancete reflete a movimentação financeira até 30/09/2019 e contém ajuste que reflete apenas a deliberação societária de aumento de capital da Sociedade ocorrida em 01/10/2019.

Silvestre Regina de Carvalho Pereira Contador CRC-MG 0449630-1	Janaína Maria de Sousa Lima Galvão Administradora CPF: 878.333.196-72	João Roberto Oliva Santos Controlador CRC-MG 09091940-1
--	---	---



Anexo V

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





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





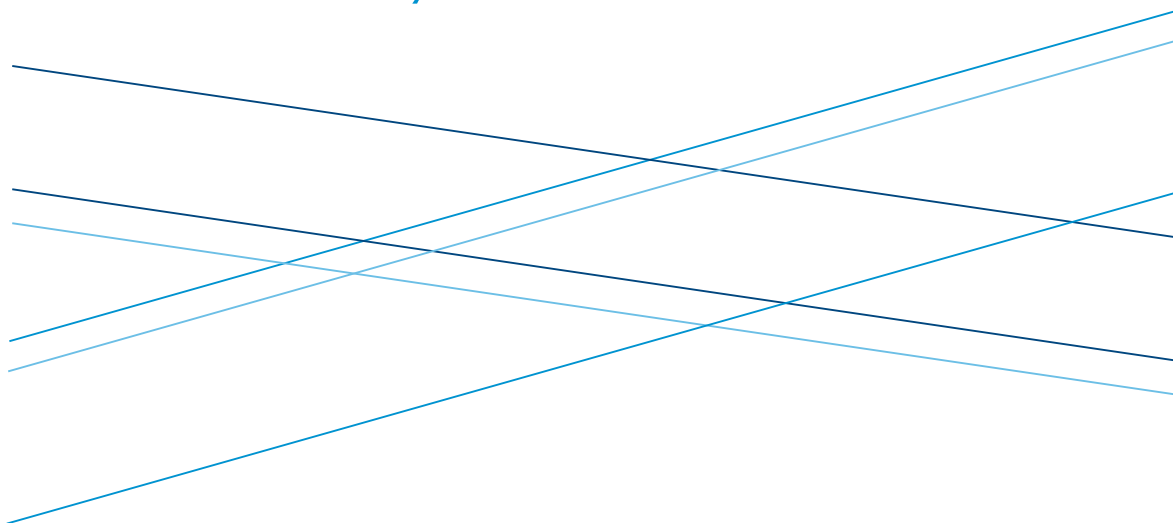
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias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





Anexo VI

Declaração



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Ref: Avaliação do imóvel na Rua Capitão João Zaleski, 842 – Lindóia – Curitiba – PR

A Colliers International do Brasil declara que:

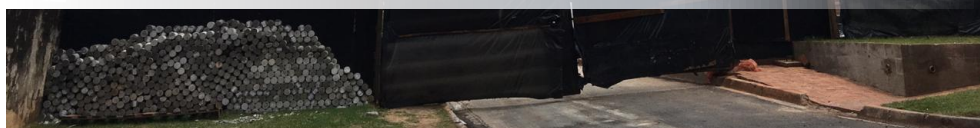
- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento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



COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Avaliação de Imóvel Residencial



Laudo de Avaliação

Nº 8056/19

Preparado para: LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Rua Santa Maria Rossello, 180 – Mansões
Santo Antônio – Campinas – SP

Outubro, 2019

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



25 de outubro de 2019

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Laudo de Avaliação de um empreendimento residencial localizado em Campinas – SP.

Endereço: Rua Santa Maria Rossello, 180 – Mansões Santo Antônio – Campinas – SP.

De acordo com a proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 09 de outubro de 2019, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Érick Gonçalves e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar o *Fair Value* do imóvel e da SPE para estruturação de Fundo Imobiliário.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager



Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3 ZONEAMENTO.....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	12
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	12
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	13
5.3 DESCRIÇÃO DO PROJETO.....	14
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	17
7.2 METODOLOGIA.....	17
7.3 FAIR VALUE.....	18
7.3.1 PREMISSAS.....	18
7.3.2 FAIR VALUE.....	20
8. AVALIAÇÃO DA SPE.....	21
9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	22
10. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – FLUXO DE CAIXA
- III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- IV – DOCUMENTOS
- V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VI – DECLARAÇÃO

Accelerating success.



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL RESIDENCIAL EM CAMPINAS – SP	
Solicitante:	Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do <i>Fair Value</i> do imóvel e da SPE para estruturação de Fundo Imobiliário
Data de Referência:	Outubro de 2019
Data da Vistoria:	09 de outubro de 2019
Endereço:	Rua Santa Maria Rossello, 180 – Mansões Santo Antônio
Município:	Campinas – SP
Área de Terreno:	5.880,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa:	5.148,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Residencial
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
<i>Fair Value</i> do Imóvel:	R\$ 28.230.000,00 (Vinte e oito milhões, duzentos e trinta mil reais)
<i>Fair Value</i> da SPE	R\$ 27.040.000,00 (Vinte e sete milhões e quarenta mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 6902/2019, assinada na data de 27 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Santa Maria Rossello, 180 – Mansões Santo Antônio – Campinas – SP, para a data-base de outubro de 2019 para Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para a estimativa do *Fair Value* do imóvel e da SPE, localizado em Campinas – SP, para estruturação de Fundo Imobiliário e aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados

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

O *Fair Value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

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

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – *Red Book*

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

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



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Histórico de vendas;
- Estoque das unidades;
- Cronograma de obras e financeiro;
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Balancetes das SPes;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia(s) da(s) Certidão(ões) da(s) Matrícula(s) n.º(s) 149.811 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas – SP, expedida em 28/12/2018;
- Cópia da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas – SP, no livro n.º 1491, páginas 391 à 393;
- Cópia da Notificação de Lançamento do IPTU – exercício de 2019 referente ao imóvel cadastrado sob código cartográfico de número 3261.42.33.1860.00000;
- E-mail fornecido pelo cliente.

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

Documento	Área/Fração-ideal de Terreno	Frente Principal	Área Construída Privativa	Áreas de Interferência
Matrícula 149.811	5.880,00 m ²	40,0 m		
Escritura	6.000,00 m ²			
IPTU	5.880,00 m ²	40,0 m		
E-mail			5.148,00 m ²	

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área ou Fração-ideal do Terreno: 5.880,00 m² conforme Matrícula e IPTU;
- Frente principal: 40,0 m conforme Matrícula e IPTU.
- Área Privativa: 5.148,00 m², conforme e-mail, fornecido pelo cliente.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Santa Maria Rossello, 180 – Mansões Santo Antônio
Cidade – Estado:	Campinas – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio - Alto
Categoria de Uso Predominante:	Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial
Acessibilidade:	Boa

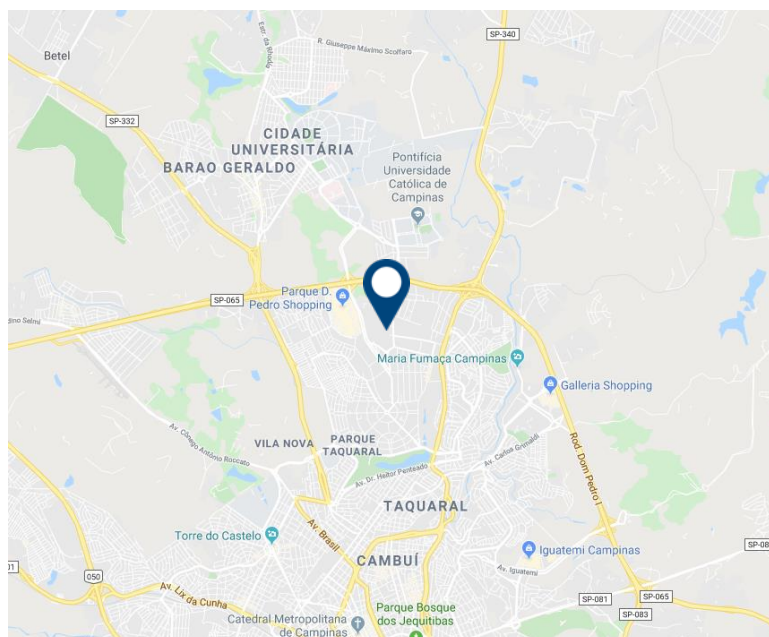


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

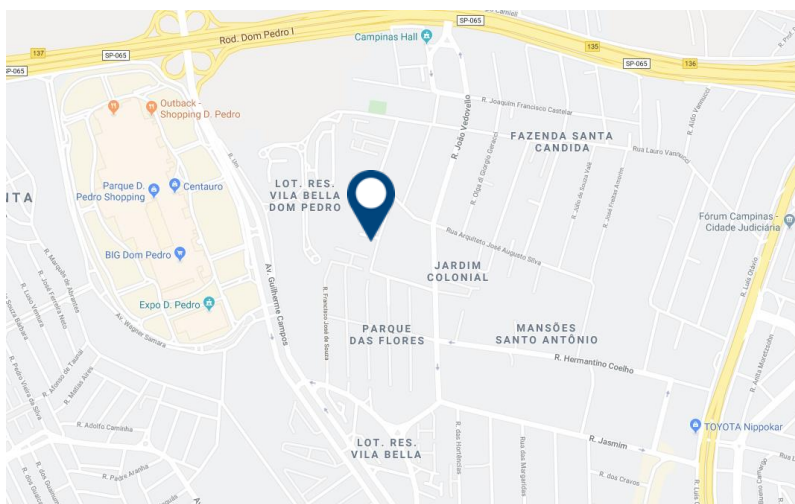


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

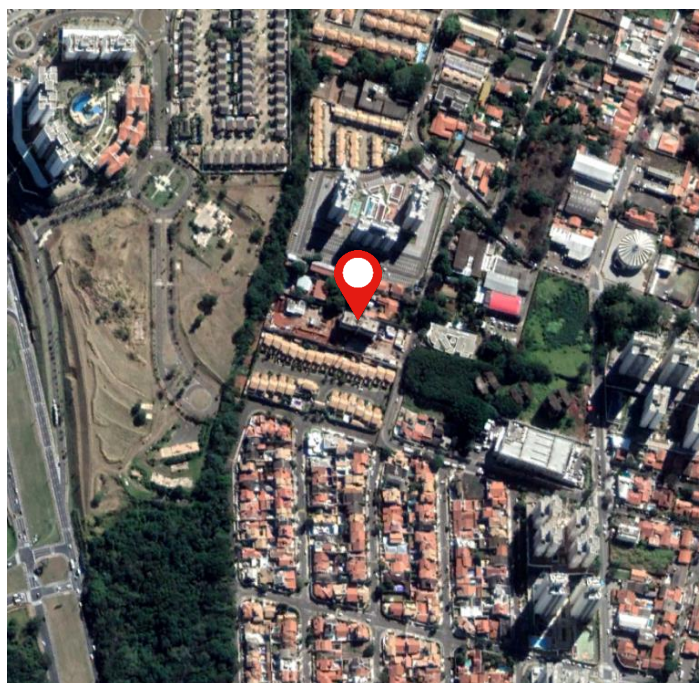


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com característica residencial, comercial e institucional o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios residenciais de padrão médio-alto, shopping center e instituições educacionais.

Há fácil acesso para o imóvel pela Rodovia Dom Pedro I (SP-065), Rodovia Professor Zeferino Vaz (SP-332) e Rodovia Gov. Dr. Adhemar Pereira de Barros (SP-340).

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	10,0 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linha de ônibus localizada na Rua Adelino Martins.
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Dom Pedro I (SP-065), Rodovia Professor Zeferino Vaz (SP-332) e Rodovia Gov. Dr. Adhemar Pereira de Barros (SP-340).
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Condomínios residenciais verticais, shopping center, universidades, supermercados e comércio de âmbito local.
Pontos de Destaque:	Shopping Dom Pedro, Universidade de Campinas, Pontifícia Universidade Católica de Campinas.



As ocupações para esta zona são:

- > CSEI (destinado ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial);
- > HCSEI (destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial);
- > HMM (habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas);
- > HMM (habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupada verticalmente, em um ou mais blocos);
- > HU (Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias).

Os usos para esta zona são:

- > CABI (comércio atacadista de baixa incomodidade);
- > CAMI (comércio atacadista de média incomodidade);
- > CVBI (comércio varejista de baixa incomodidade);
- > CVMI (comércio varejista de média incomodidade);
- > SBI (serviço de baixa incomodidade);
- > SMI (serviço de média incomodidade);
- > EBI (entidade institucional de baixa incomodidade);
- > EMI (entidade institucional de média incomodidade);
- > UP (preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental);
- > UR (atividade rural dentro do perímetro urbano);
- > SRF (serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência).

Para esta zona, são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,50 vezes a área do terreno;
- > Coeficiente de aproveitamento máximo – 2,00 vezes a área do terreno;
- > Taxa de permeabilidade – 0,25 vezes a área do terreno;
- > Altura máxima – 37,00 m;



- > Recuo frontal – 5,0 m;

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	40,0 m de frente para a Rua Santa Maria Rossello (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono regular
Dimensão:	5.880,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua Santa Maria Rossello
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	As edificações existentes no terreno perfazem o total de 5.148,00 m ² de área privativa, que não ultrapassa o potencial construtivo do terreno, significando que o terreno está subaproveitado. Entretanto, parte da área livre está sendo ocupada por pátio de estacionamento e área de lazer



FIGURA 6 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH



5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel residencial composto por 1 edifício residencial, pátio de estacionamento, área de lazer, área técnica e portaria
Estacionamento:	O imóvel possui uma área coberta e descoberta para estacionamento, com 143 vagas
Estrutura:	Concreto armado
Cobertura:	Laje de concreto
Fachada	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Áreas comuns: Piso de cerâmica Áreas privativas: Piso de cerâmica
Paredes:	Áreas comuns: Alvenaria com argamassa e pintura a látex e azulejo Áreas privativas: Alvenaria com argamassa e pintura a látex e azulejo
Forro:	Áreas comuns: Concreto Áreas privativas: Concreto
Idade:	0 anos – Em construção
Estado de Conservação	Novo (A)



5.3 DESCRIÇÃO DO PROJETO

O projeto do conceito Luggo tem um foco no aluguel de unidades residenciais por meio de uma plataforma online, onde o inquilino, após a contratação do serviço de locação do apartamento no condomínio residencial, tem acesso à:

- Espaço de convivência;
- Academia completa;
- Lavanderia compartilhada;
- Salão de festa;
- Espaço gourmet;
- Playground;
- Carsharing (disponibilidade de um carro elétrico para os condôminos por 3 horas, com o custo já incluso no condomínio);
- Bike;
- Serviço de diarista;
- Portaria eletrônica virtual.

Os aluguéis são realizados sem necessidade de fiador e o acesso às principais comodidades do condomínio são realizadas via plataforma online.



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Depois do cenário de incertezas enfrentado nas últimas eleições presidenciais, o Brasil teve um semestre de pouco crescimento, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa é que o PIB cresça abaixo de 1,0% em 2019, sendo inferior aos anos de 2017 e 2018.

Com os avanços da reforma da previdência, a confiança do mercado fica fortalecida. Apesar de aprovação da reforma ser fundamental, ainda não será suficiente para estabilização da dívida pública no médio prazo. O dólar, que chegou a ultrapassar os R\$ 4,16 no mês de setembro, ainda continua no mesmo patamar e oscila em torno deste mesmo valor. O CDS, que mede a percepção de risco de investimentos para investidores estrangeiros, chegou ao menor patamar nos últimos 5 anos, refletindo o otimismo com a agenda de reformas.

Apesar da taxa de desemprego apresentar tendência de redução desde 2018, o mercado de trabalho só deve recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise em meados de 2021.

Para a inflação, a expectativa é que em 2019 e 2020 ela seja inferior à taxa de 2018 e permaneça abaixo da meta do Banco Central do Brasil, de 4,25%. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços. A contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros (SELIC) ao nível mais baixo da história, 6,0% desde julho de 2019, chegando a 5,5% em setembro.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 3 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2019, como consequência dos pontos relatados anteriormente.

Pesquisas feitas por entidades do setor, como por exemplo o Secovi, mostram que há uma percepção geral de melhoria do ambiente de negócios. A taxa básica de juros em 5,5% ao ano torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Apesar dos indícios de recuperação da economia, para os próximos anos, o equilíbrio das contas públicas será questão crucial na continuidade da recuperação econômica e o novo presidente deverá saber gerenciar a aprovação de reformas impopulares junto ao congresso para que o país possa reduzir seu déficit fiscal e a economia crescer de forma sustentável.



O mercado de imóveis para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento da venda.

Mercado Imobiliário Local

O mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e também foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

A localização faz com que o imóvel em estudo tenha uma média concorrência com empreendimentos semelhantes que também tem um padrão construtivo médio e poucos pavimentos. Porém, como o projeto residencial do imóvel em estudo tem uma proposta diferenciada e moderna, acaba sendo mais atrativo para o público final.

Analisando-se o mercado imobiliário nesta região nota-se uma concorrência significativa de apartamentos em ofertas (tanto na venda quanto locação). Na pesquisa de mercado para imóveis de padrão similar na região para venda e locação, foram identificados elementos com área entre 45,0 m² e 79,0 m², e valores ofertados para locação que variam de R\$ 15,00/m²/mês a R\$ 39,00/m²/mês, e venda que variam de R\$ 3.500,00/m² a R\$5.200,00/m², variação ligada à localização do terreno, área privativa, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, sua infraestrutura urbana e seus atrativos do condomínio contam a favor e aumentam sua atratividade perante seu público alvo.

Devido à sua dimensão, tipologia e ao atual cenário econômico do País, que está retomando investimentos, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez entre médio e alto.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

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

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

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

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

O fluxo de receitas considera contratos hipotéticos de locação um valor de tabela fornecido pelo cliente. Para aferição se os valores praticados estão de acordo com o mercado imobiliário local foram realizadas pesquisas de imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



7.3 FAIR VALUE

A estimativa do *Fair Value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.3.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera uma renda prevista nos contratos hipotéticos de locação, para simular o período de vacância e, consequentemente, os custos da propriedade no seu período sem locação, foram projetadas taxas de ocupação que atuam sobre o total de unidades do empreendimento.

- Aluguel

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- o Número de Unidades: 120
- o Duração dos Contratos: 30 meses
- o Valor Médio de Locação: R\$ 1.550,00/mês
- o Crescimento Real: 0,50% ao ano
- o Taxa de Ocupação: 65% no 1º ano, 75% no 2º ano e 90% no 3º ano e 95% a partir do 4º ano do fluxo de caixa.

- Renda Garantida

Segundo informação fornecida pelo cliente, será celebrado um contrato “tampão”, garantindo uma rentabilidade de 95% de ocupação do empreendimento durante o período de 24 meses, incidindo sobre o proprietário do imóvel apenas os custos de vacância referentes ao 5% restante da taxa de ocupação do imóvel a partir do 5º mês desse período.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância, considerando a taxa de ocupação estimada, incidem as seguintes despesas por unidade:

- o IPTU: R\$ 64,35/mês
- o Condomínio: R\$ 350,00/mês

- Seguro

Durante o período de vacância, o custo de seguro será relativo a 6,5% das receitas com locação.

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 2,00% do valor locativo mensal.

- Comissão de Locação

Para simular a remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato, foi realizado um cálculo considerando todas as unidades do empreendimento sendo renovadas a cada ciclo de 30 meses (duração do contrato), a soma desses valores é dividida igualmente durante o período correspondente e multiplicado pela taxa de ocupação que o empreendimento terá no ano.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 3,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

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



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

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 6,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes. Também é sensível ao atual momento de ineditismo no macromercado brasileiro, traduzido pelo fato da taxa SELIC estar em seu menor nível histórico, de 5,50%. Não somente isso, também com os índices de inflação considerados baixos – acumulados até esta data no ano de 2019 em 2,49% (IPC-A) e 4,09% (IGP-M), para setembro de 2019.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 7,50% a.a. que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

7.3.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 7,50% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo II a este laudo. Em números redondos:

Fair Value do Imóvel: R\$ 28.230.000,00

(Vinte e oito milhões, duzentos e trinta mil reais)



8. AVALIAÇÃO DA SPE

Conforme informado pelo cliente, o imóvel avaliando é pertencente à MRV MDI DOM PEDRO I INCORPORAÇÕES SPE LTDA, SPE dedicada exclusivamente a este ativo imobiliário.

Dessa forma, com base nos demonstrativos financeiros da SPE, enviados pelo cliente, e no valor de mercado estimado para o ativo, tem-se o valor da SPE para a data de outubro de 2019, conforme a seguir:

MRV MDI DOM PEDRO I INCORPORAÇÕES SPE LTDA	
Valor do Imóvel	R\$ 28.230.000
Disponibilidades	R\$ 2.936
Passivo de Curto Prazo	-R\$ 1.195.836
Valor da SPE	R\$ 27.037.100

Em números redondos:

Fair Value da SPE: R\$ 27.040.000,00

(Vinte e sete milhões e quarenta mil reais)



9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value do Imóvel R\$ 28.230.000,00

Fair Value da SPE R\$ 27.040.000,00

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

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

Fa Fair Value do Imóvel: R\$ 28.230.000,00

(Vinte e oito milhões, duzentos e trinta mil reais)

Fair Value da SPE: R\$ 27.040.000,00

(Vinte e sete milhões e quarenta mil reais)

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



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 23 (vinte e três) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 25 de outubro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:
Paula Casarini
A06827A72FAB4CE...
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO



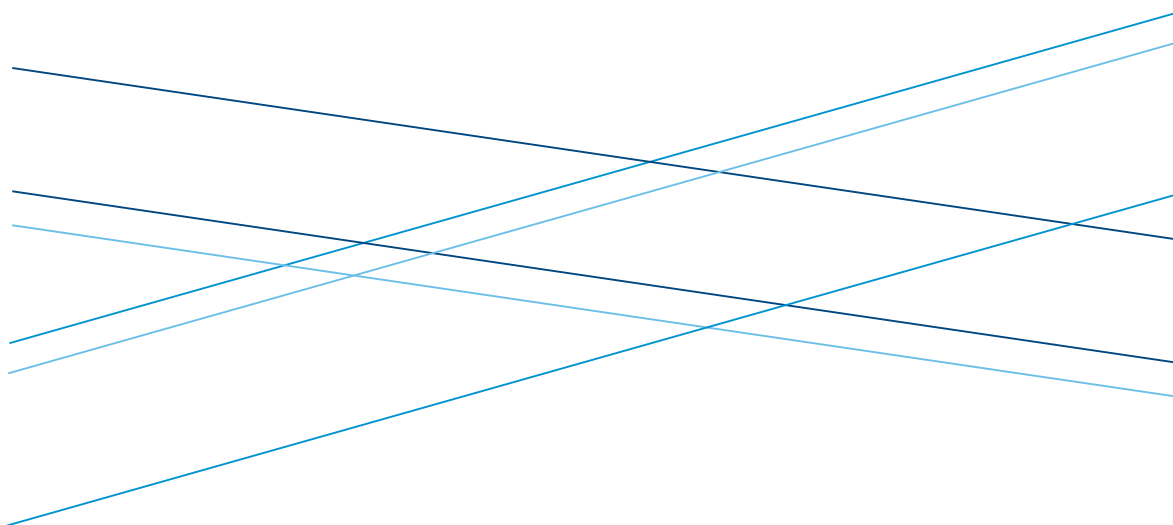
DocuSigned by:
Mony Lacerda Khouri
74CB23E54DAA435...
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager





Anexo I

Relatório Fotográfico





Frente do imóvel para Rua Santa Maria Rossello



Rua Santa Maria Rossello, com o imóvel à direita





Rua Santa Maria Rossello, com o imóvel à esquerda



Vista geral do imóvel





Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



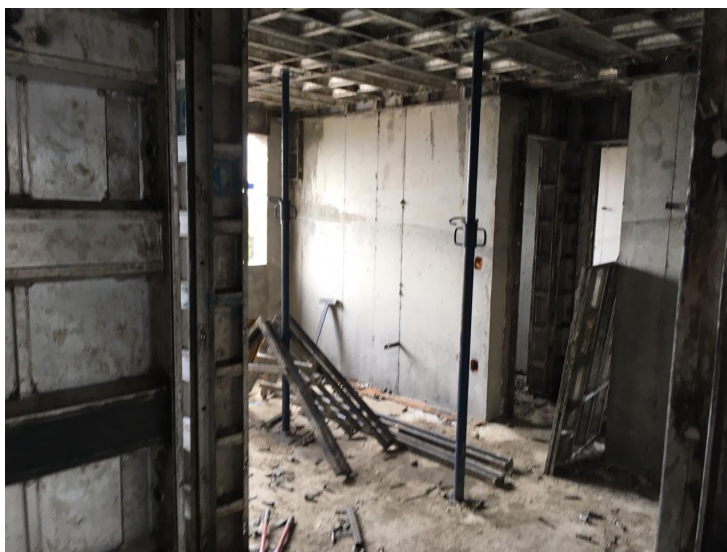


Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel





Área privativa de um apartamento tipo



Área privativa de um apartamento tipo





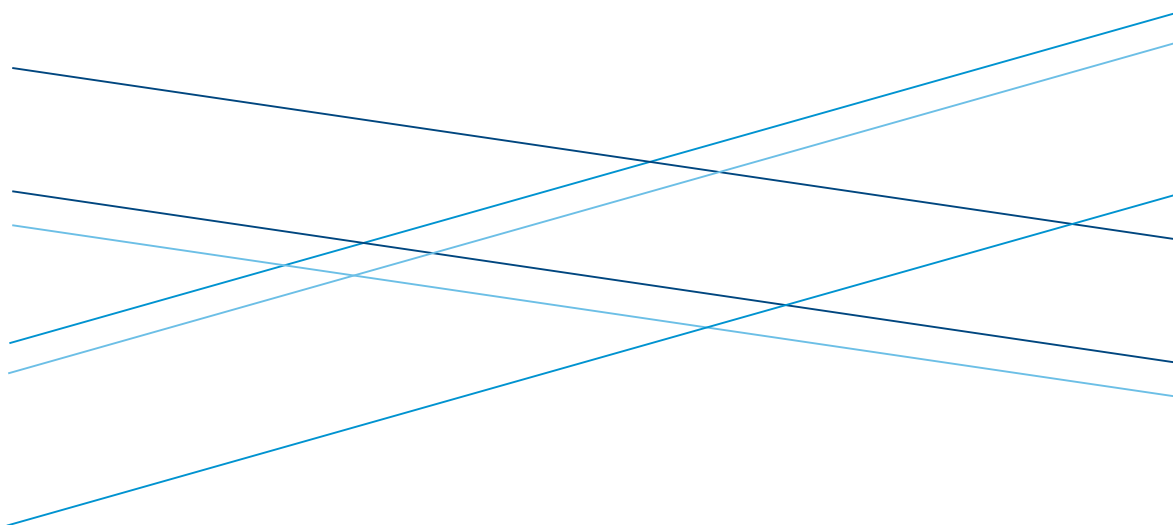
Cozinha de um apartamento tipo





Anexo II

Fluxo de Caixa



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

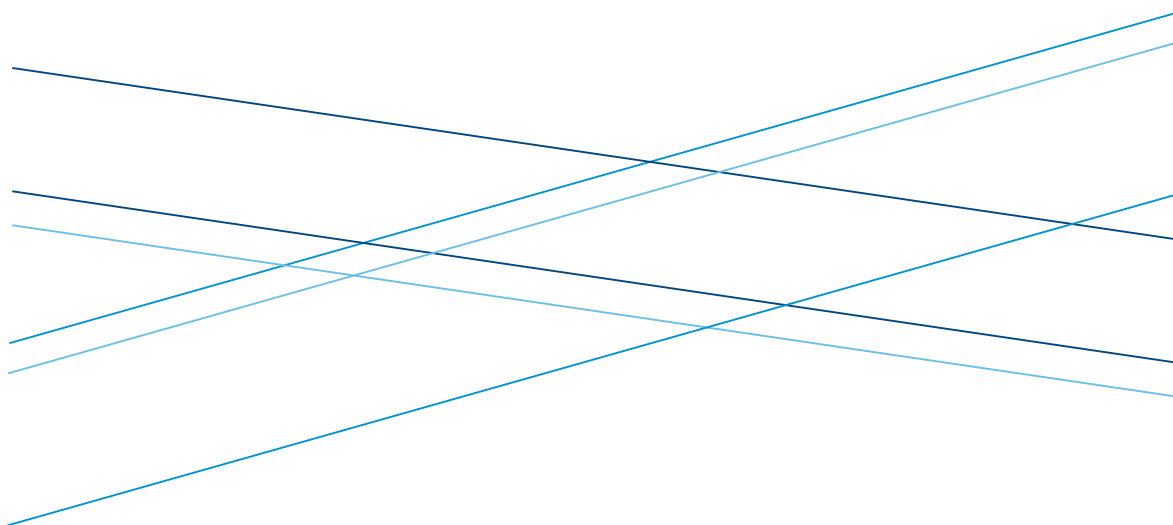


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	0	0	2.057.251	2.182.400	2.199.321	2.204.279	2.215.300	2.226.377	2.243.639	2.248.696	2.259.939
Renda Garantida - Receita	2.120.400	2.131.002	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renda Garantida - Despesa	-29.833	-29.833	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	2.090.567	2.101.169	2.057.251	2.182.400	2.199.321	2.204.279	2.215.300	2.226.377	2.243.639	2.248.696	2.259.939
Despesas de Operação											
Condomínio	0	0	51.115	25.557	25.627	25.557	25.557	25.557	25.627	25.557	25.557
IPTU	0	0	9.417	4.709	4.721	4.709	4.709	4.709	4.721	4.709	4.709
Seguro	90.591	136.576	133.721	141.856	142.956	143.278	143.995	144.714	145.837	146.165	146.896
Gestão de Locação	27.874	42.023	41.145	43.648	43.986	44.086	44.306	44.528	44.873	44.974	45.199
Total das Despesas de Operação	118.465	178.599	235.398	215.770	217.290	217.630	218.567	219.508	221.058	221.405	222.361
Resultado Operacional Líquido	1.972.102	1.922.570	1.821.853	1.966.630	1.982.031	1.986.649	1.996.733	2.006.869	2.022.581	2.027.291	2.037.578
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	32.240	56.079	63.874	71.746	72.104	72.465	72.827	73.191	73.557	73.925	74.295
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	32.240	56.079	63.874	71.746	72.104	72.465	72.827	73.191	73.557	73.925	74.295
Perpetuidade											
Valor Residual										31.347.354	
Comissão de Venda										940.421	
Valor de Venda Líquido										30.406.933	
Fluxo de Caixa	1.939.862	1.866.491	1.757.979	1.894.884	1.909.927	1.914.184	1.923.906	1.935.678	1.949.024	1.960.299	



Anexo III

Especificação da Avaliação



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

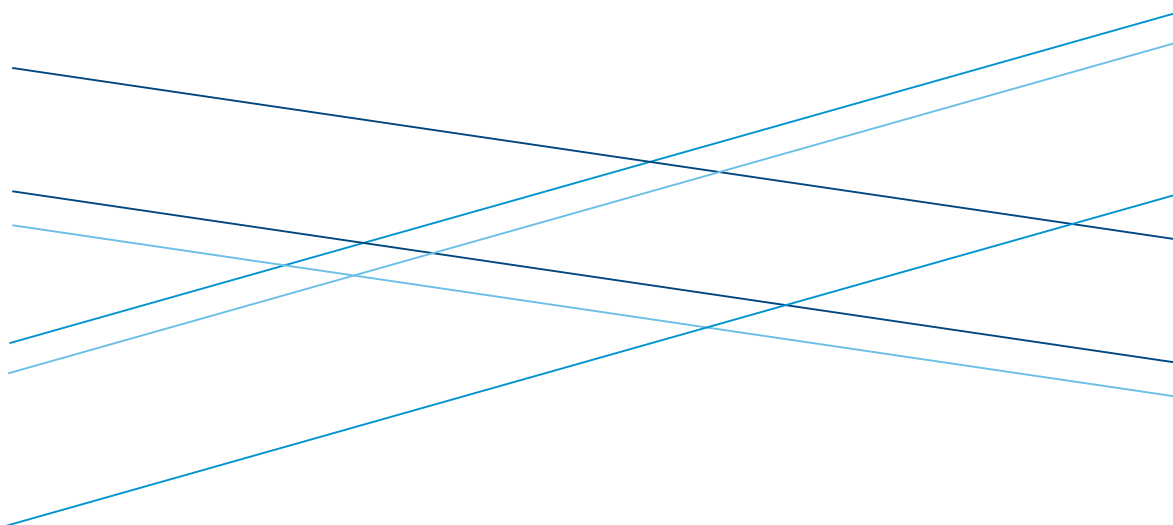
Para indicadores de viabilidade

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



Anexo IV

Documentos





**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**



de 3

MATRÍCULA
149.811

FICHA
01

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Código Nacional de Servenções nº 12.385-1



Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Prédio institucional sob nº 180 situado na Rua Santa Maria Rossello, com área construída de 1.931,95 metros quadrados, sendo 14,17 metros quadrados (9,72m² mais 4,90m²) para guarita, 1.303,50 metros quadrados (275,07m² mais 1.028,43m²) no pavimento térreo, 277,33 metros quadrados (35,50m² mais 241,83m²) no pavimento inferior, 312,50 metros quadrados para piscina adulto e 24,00 metros quadrados para piscina infantil, com seu terreno e quintal constituído do Remanescente do Lote nº 07 da Quadra 194 oriundo do desmembramento do Lote nº 07 da Quadra J do Loteamento denominado "Mansões Santo Antônio", Quarteirão 3.798 do Cadastro Municipal, nesta Cidade e Comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, o qual possui as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1A, situado no limite da divisa do Lote 8-A da Quadra J do Loteamento Mansões Santo Antônio, objeto da Matrícula nº 60.924 - 2º CRI Campinas-SP, Área a ser transferida à Municipalidade e área em descrição, deste, segue confrontando com a Área a ser transferida à Municipalidade com azimute de 196°21'36" e distância de 40,00 metros até vértice 2A; deste deflete à direita e segue com azimute de 286°21'36" e distância de 147,00 metros até o vértice 3, confrontando em 11,98 metros com a Unidade Residencial nº 20, objeto da Matrícula nº 110.064 - 2º CRI Campinas/SP, em 9,46 metros com a Unidade Residencial nº 19, objeto da Matrícula nº 113.478 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,47 metros com a Unidade Residencial nº 18, objeto da Matrícula nº 118.569 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,46 metros com a Unidade Residencial nº 17, objeto da Matrícula nº 108.881 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,47 metros com a Unidade Residencial nº 16, objeto da Matrícula nº 113.724 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,47 metros com a Unidade Residencial nº 15, objeto da Matrícula nº 113.363 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,47 metros com a Unidade Residencial nº 14, objeto da matrícula nº 110.495 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,46 metros com a Unidade Residencial nº 13, objeto da Matrícula nº 109.551 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,47 metros com a Unidade Residencial nº 12, objeto da Matrícula nº 136.675 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,46 metros com a Unidade Residencial nº 11, objeto da Matrícula nº 106.156 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,47 metros com a Unidade Residencial nº 10, objeto da Matrícula nº 113.088 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,46 metros com a Unidade Residencial nº 09, objeto da Matrícula nº 108.924 - 2º CRI Campinas-SP, em 9,47 metros com a Unidade Residencial nº 08, objeto da

(continua no verso)

Rua General Osório n.º 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13.010-111 - Fone: (19) 3231-8588
sr2atendimento@terra.com.br

"QUAISQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMBLEMA ANULADA ESTE DOCUMENTO"

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas - SP

12385-1-AA 546520



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Pag. 2 de 3

MATRÍCULA
149.811FOLHA
01
VERSÃO**2º** OFICIAL
DE IMÓVEL
Rua: Genésio
-- CAMPI

Matrícula nº 108.833 – 2º CRI Campinas-SP, em 9,46 metros com a Unidade Residencial nº 07, objeto da Matrícula nº 110.002 – 2º CRI Campinas-SP e nos 11,97 metros restantes confronta com a Unidade Residencial nº 06, objeto da Matrícula nº 115.614 – 2º CRI Campinas-SP, todas do Condomínio Residencial Garopaba, nº 270 pela Rua Egle Moretti Belintani, objeto da Matrícula nº 95.842 – 2º CRI Campinas-SP; deste, deflete à direita e passa a confrontar com a Área Verde 2 do Loteamento Residencial Villa Bella Dom Pedro, objeto da Matrícula nº 104.442 – 2º CRI Campinas-SP, com azimuth de 16°21'36" e distância de 40,00 metros até o vértice 4; deste, deflete à direita e segue com azimuth de 106°21'36" e distância de 147,00 metros, até o vértice 1A, vértice inicial da descrição deste perímetro, confrontando em 55,50 metros com Lote 8 da Quadra J do Loteamento Mansões Santo Antônio, objeto da Matrícula nº 130.589 – 2º CRI Campinas-SP e nos 91,50 metros restantes com o imóvel nº 123 da Rua Santa Maria Rossello cujo terreno corresponde ao Lote 8-A da Quadra J do Loteamento Mansões Santo Antônio, objeto da Matrícula nº 60.924 – 2º CRI Campinas-SP, encerrando uma área de 5.880,00 metros quadrados.

CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3261.42.33.1860.01001 em área maior.

PROPRIETÁRIA: MRV MDI DOM PEDRO I INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com sede na cidade de Campinas/SP, na Rua Santa Maria Rossello, nº 180, Clube, Mansões Santo Antônio, inscrita no CNPJ nº 29.595.001/0001-08.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 12 de 17 de abril de 2018 na Matrícula nº 12.156.

Campinas, 28 de dezembro de 2018. O Oficial  Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo.

QUAISQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





REPUBLICA DE SÃO PAULO
ESTADO DE SÃO PAULO

**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**



3 de 3

**DE REGISTRO
IS DE CAMPINAS**

al Osório nº083

NAS-SP --

CERTIDÃO - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Pedido nº 360383

CERTIFICO a dou fe que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da lei nº 6.015/73.

CERTIFICO mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data.

Campinas, 28/12/2018 - 08:46:33.

[] Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo - Oficial

[] Murilo Valério Pinheiro - Substituto do Oficial

[] Alexandre de Oliveira Brejora - Escrevente

[] Ana Maria Brandão R. P. de Almeida - Escrevente

[] Marco Antônio de Oliveira - Escrevente

Oficial	Estado	Imposto	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	MP	Imp. 2º	Total
R\$ 30,69	R\$ 9,72	R\$ 4,50	R\$ 1,62	R\$ 2,11	R\$ 1,62	R\$ 1,47	R\$ 52,20	

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeito notarial e de registro.

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas - SP

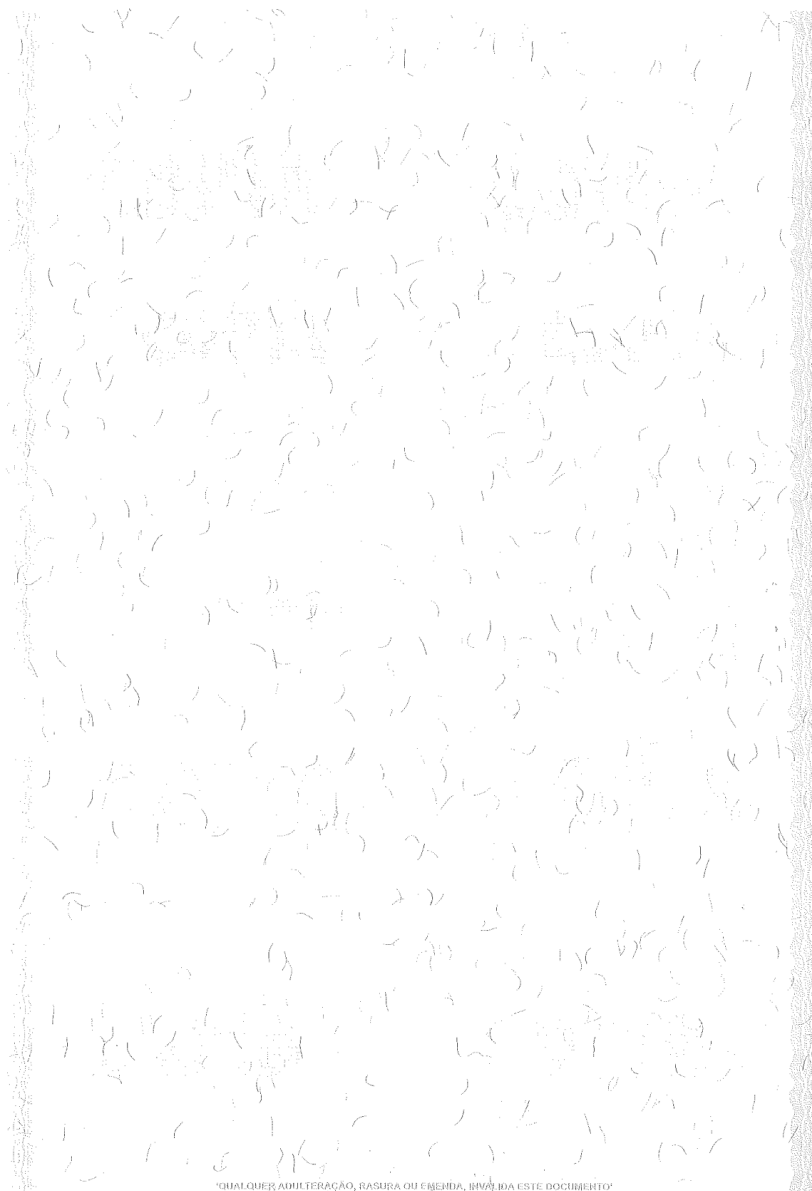
12385-1-AA 546521



Rua General Osório n.º 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13.010-111 - Fone: (19) 3231-8588

str2atendimento@terra.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASGURAÇÃO E REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO"



"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU ESCRITA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"





2º TABELIÃO DE NOTAS
CAMPINAS - SP
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO ALEXANDRE MORONE DE OLIVEIRA SANTOS

2º TABELIÃO DE NOTAS
MILTON CARLOS GZOTTO
SUBSTITUTO DO TABELIÃO

Livro 1491 Páginas 391 a 393 – PRIMEIRO TRASLADO
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA: Em quatro de abril de dois mil e dezoito (04/04/2018), nesta cidade e comarca de Campinas, do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, no prédio onde se situa o 2º Tabelião de Notas, na Rua Cel. Quirino, 542, Cambuí, CEP 13.025-001, telefone (19) 3739-3739, perante mim Escrevente Substituto que esta subscreve, comparecem partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como **outorgante vendedor: INSTITUTO DE PROMOÇÃO DA EDUCAÇÃO PREDUC**, com sede nesta cidade, na Rua Santa Maria Rossello, número 180, Bairro Mansões Santo Antonio, inscrito no CNPJ-MF sob número 07.421.901/0001-04, neste ato representado por seus Diretores, **ANTONIO ALEXANDRE DE MORAES**, brasileiro, casado, empresário, RG número 8.189.623-2-SSP-SP, CPF-MF número 060.835.198/96, residente e domiciliado em Campinas, SP, na Rua Manoel Soares da Rocha, número 450, CEP 13.085-055, e **TARCISIO GALVÃO DE CAMPOS CINTRA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, RG número 8.509.673-8-SSP-SP, CPF-MF número 032.742.218/13, residente e domiciliado neste município, no Distrito de Sosas, na Avenida Copacabana, número 950, Caminhos de San Conrado, nos termos do artigo 45 de seu estatuto social, registrado sob número 6.120, cujas cópias autenticadas, juntamente com a Ata da Assembleia realizada em 30 de novembro de 2017, que aprovou a venda do imóvel e a Ata de eleição da Diretoria, celebrada em 30 de novembro de 2017 (registrada sob número 10.245), ficam arquivadas nestas Notas, em pasta própria, sob número **139/2018**, anexando também a certidão expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas desta Comarca em 27 de março de 2018; e, de outro lado, como **outorgada compradora: MRV MDI DOM PEDRO I INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ-MF sob número 29.595.001/0001-08, com sede nesta cidade, na Rua Santa Maria Rosello, número 180/Clube, Bairro Mansões Santo Antonio, com seu contrato social de constituição celebrado em 26 de outubro de 2017, registrado na JUCESP NIRE número 3523079984-1, cuja cópia fica arquivada nestas Notas, em pasta própria, sob número **140/2018**, juntamente com a ficha cadastral simplificada emitida pelo site da JUCESP em 03/04/2018, neste ato, de conformidade com sexta, representada por seus procuradores, **MATHEUS RODRIGUES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG número 30.738.747-1-SSP-SP, CPF-MF número 294.111.278/27, e **LUCIANA GARCIA SENISE**, brasileira, casada, arquiteta e urbanista, RG número 33.146.654-5-SSP-SP, CPF-MF número 301.560.608/50, todos com endereço comercial nesta cidade, na Avenida Jesuino Marcondes Machado, número 505, Bairro Nova Campinas, conforme Procuração lavrada no Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte, MG, no Livro 2214, às Folhas 61, em 16 de fevereiro de 2018, a qual encontra-se arquivada nestas Notas, em pasta própria, sob número **120/2018**; os presentes, reconhecidos como os próprios entre si e identificados perante mim, do que dou fé. Em seguida, pelas partes me foi dito o que segue: Que ajustaram uma transação, convencionada por venda e compra de bem imóvel, que vêm efetivar por força deste público Instrumento, pela seguinte forma: **DO IMÓVEL:** pelo outorgante vendedor foi dito que, a justo título, é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel, situado em zona urbana desta cidade de Campinas, Estado de São Paulo, 2º Subdistrito e 2ª Circunscrição Imobiliária local, assim constituído: **PRÉDIO INSTITUCIONAL que recebeu o número 180 (cento e oitenta) pela Rua Santa Maria Rossello, construído na gleba de terras designada pelo número 07 (sete) da quadra J, do loteamento Mansões Santo Antonio, com a área total de 6.000,00m2, estando descrito na matrícula número 12.156 do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, cujas características são do conhecimento das partes e por elas ora ratificadas, uma vez que não sofreram alterações. CADASTRO:** esse imóvel está cadastrado pela Prefeitura Municipal sob número 3261.42.33.1860.01001, com o valor venal de **R\$4.299.105,31**. **AQUISIÇÃO:** havido através de Escritura de Venda e Compra lavrada nestas Notas, no Livro 1.125, às folhas 167/170, em 10 de agosto de 2011, registrada sob número 08 na matrícula supra citada. **DA VENDA E COMPRA:** Que possuindo ele outorgante vendedor o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus reais ou ainda por débitos fiscais e ou taxas condominiais,

01852602506557.000168439-4

D-000138 D-0005410

RUA CORONEL QUIRINO 542 - CAMBUI
CAMPINAS SP CEP: 13025-001
FONE: 19-37393739 FAX: 19-37393736

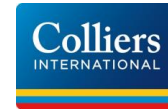



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

está justo e contratado para vendê-lo à outorgada compradora, como por bem desta Escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, mediante o **preço certo e ajustado de R\$4.659.631,40 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e trinta e um reais e quarenta centavos)**, já integralmente pago, de cuja quantia o vendedor dá quitação; esse valor decorre de deflação aplicada sobre o preço primitivo por quanto a transação foi contratada, qual seja, **R\$4.750.000,00**. Que assim sendo e desde já, transmite a outorgada compradora toda posse, domínio, direitos e ações que até então vinha exercendo no imóvel, para que dele possa, a outorgada compradora, livremente usar, gozar e dispor, prometendo por si, herdeiros ou sucessores, fazer a presente sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da Lei. **PREVIDÊNCIA SOCIAL:** Pelo vendedor foi-me exibida a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida as 09:40:07 horas do dia 26 de fevereiro de 2018, válida até o dia 25 de agosto de 2018, código de controle da certidão: 9415.A71C.6A8F.7DE9, arquivada nestas Notas, em pasta própria, sob número **57/2018**. **DECLARAÇÕES FINAIS:** Declaram as partes, cada qual por sua vez e naquilo que couber, conjuntamente, sob responsabilidade civil e penal, para cumprir os dispositivos legais adiante mencionados, o seguinte: (1) que, em relação ao imóvel, declara o vendedor, expressamente, inexistirem feitos ajuizados ou débitos fiscais, dispensando-se, com o consento da outorgada, a exibição das certidões pessoais do vendedor, de distribuição de ações nas Justiças Estadual, Federal, do Trabalho, bem como dos cartórios de protestos, de feitos ajuizados e até mesmo fiscais; 2) que, não foram constituídos sobre o mesmo imóvel, até a presente data, quaisquer ônus ou ações reais e mesmo pessoais reipersecutórias, para o que exibem a certidão expedida pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis local, a qual encontra-se arquivada nestas Notas, em pasta própria, sob número abaixo; (3) foi-me exibida a Certidão Negativa de Débitos de IPTU, expedida em 26/02/2018, assinatura eletrônica número 000410.8575420.180226. É do conhecimento da compradora que existem processos, sob números 2011/10/26557, 2011/10/38005, nos quais o outorgante pleiteia a restituição do ITBI recolhido por ocasião de sua aquisição; em caso de sentença favorável o crédito gerado será favorável ao outorgante vendedor; no mesmo processo pleiteia ainda a restituição de pagamento de IPTU dos anos de 2015 e 2016, e no caso da Vendedora reverter o processo junto a PMC para que este pagamento não ocorra em forma de crédito ao imóvel, este valor caberá a ela Vendedora, sem nenhum questionamento da Compradora. Caso o processo não seja revertido e o crédito for disponibilizado em forma de desconto de IPTU, este crédito caberá a Compradora, sem nenhum questionamento da Vendedora. (4) Que desde já requerem e autorizam ao Oficial do Registro Imobiliário competente a proceder aos registros, às matrículas, às averbações e demais atos que forem necessários. (5) Que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) devido na presente, **no valor de R\$125.810,04**, foi recolhido no prazo legal, conforme guia arquivada nestas Notas, em pasta própria, sob número abaixo. Foi-me exibida a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas-CNDT do vendedor, expedido em 26 de fevereiro de 2018, sob número 145177939/2018, nos termos do artigo 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei número 12.440/2011, cumprindo Provimento CG número 08/2012 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, bem como Recomendação número 03/2012 do Conselho Nacional de Justiça. Que, cumprindo a determinação constante do Provimento 13/2012 da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de S. Paulo, foi feito o procedimento de consulta no site eletrônico da Central de Indisponibilidade, com relação ao número de CPF/CNPJ/MF do transmitente, com o resultado "NEGATIVO", gerando o(s) Hash nº(s) 13b2.61de.70de.3e27.f3cc.832c.eaf9.2cca.5b24.3566. Pela outorgada foi dito que aceitava esta Escritura em todos os seus termos. Será emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), cumprindo disposições do Ministério da Fazenda. Assim disseram, do que damos fé, pediram-nos e lhes lavramos a presente, a qual feita e lhes sendo lida, acharam conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. **Guia 64/2018 - Recibo**.
Documentos arquivados: **MATRÍCULA 686/2018. ITBI 633/2018. Emolumentos:** Emol

Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



2º TABELÃO DE NOTAS
CAMPINAS - SP
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELÃO ALEXANDRE MORONE DE OLIVEIRA SANTOS

2º TABELÃO DE NOTAS
MILTON CARLOS GAZOTTO
SUBSTITUTO DO TABELÃO

R\$6.536,13 / Estado R\$1.857,64 / IPESP R\$1.271,45 / RegCivil R\$344,04 / TribJust R\$448,58 / StaCasa R\$65,36 / ISS R\$343,14 / MP R\$313,73 / Total R\$11.180,04. Eu, Milton Carlos Gazotto, Substituto do Tabelião, lavrei, subscrevi e assino (aa) ANTONIO ALEXANDRE DE MORAES /// TARCISIO GALVÃO DE CAMPOS CINTRA /// MATHEUS RODRIGUES /// LUCIANA GARCIA SENISE /// MILTON CARLOS GAZOTTO /// NADA MAIS. Traslada em seguida. Eu, _____ (Milton Carlos Gazotto), Substituto do Tabelião, expedi o presente traslado, subscrevi e assino em público e raso.

Em testemunho (_____) da verdade.

MILTON CARLOS GAZOTTO
Substituto do Tabelião

2º TABELÃO DE NOTAS
MILTON CARLOS GAZOTTO
SUBSTITUTO DO TABELÃO

Título prenotado em 10/09/18 sob número 352.860
Atos praticados: R. 12/M - 12.156
Valor total dos emolumentos, custas e contribuições:
R\$ 8.700,31

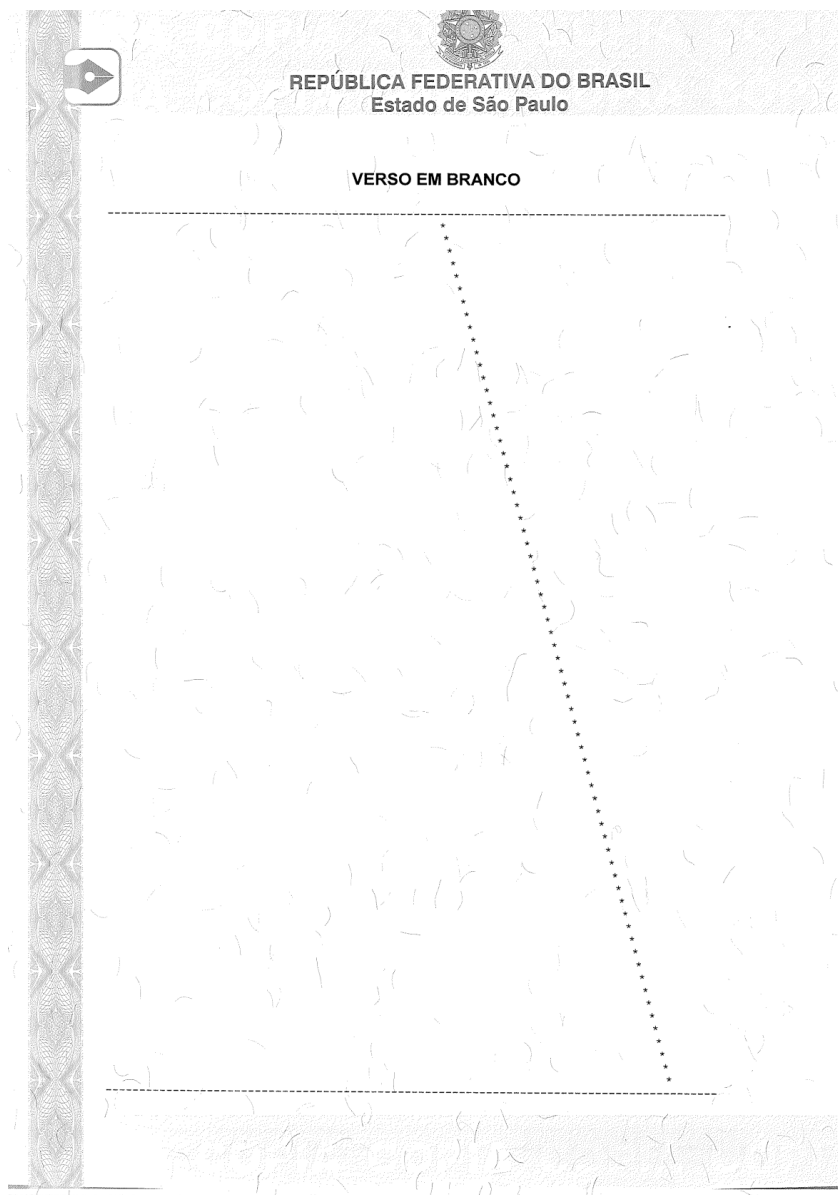
Rodrigo Freya Leandro de Figueiredo
Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODOS OS TERRITÓRIOS NACIONAIS. QUALQUER AUTENTICAÇÃO, INSCRIÇÃO OU ENDEREÇO.

Brasão Imperial
do Notariado Latino
(Fundado em 1948)

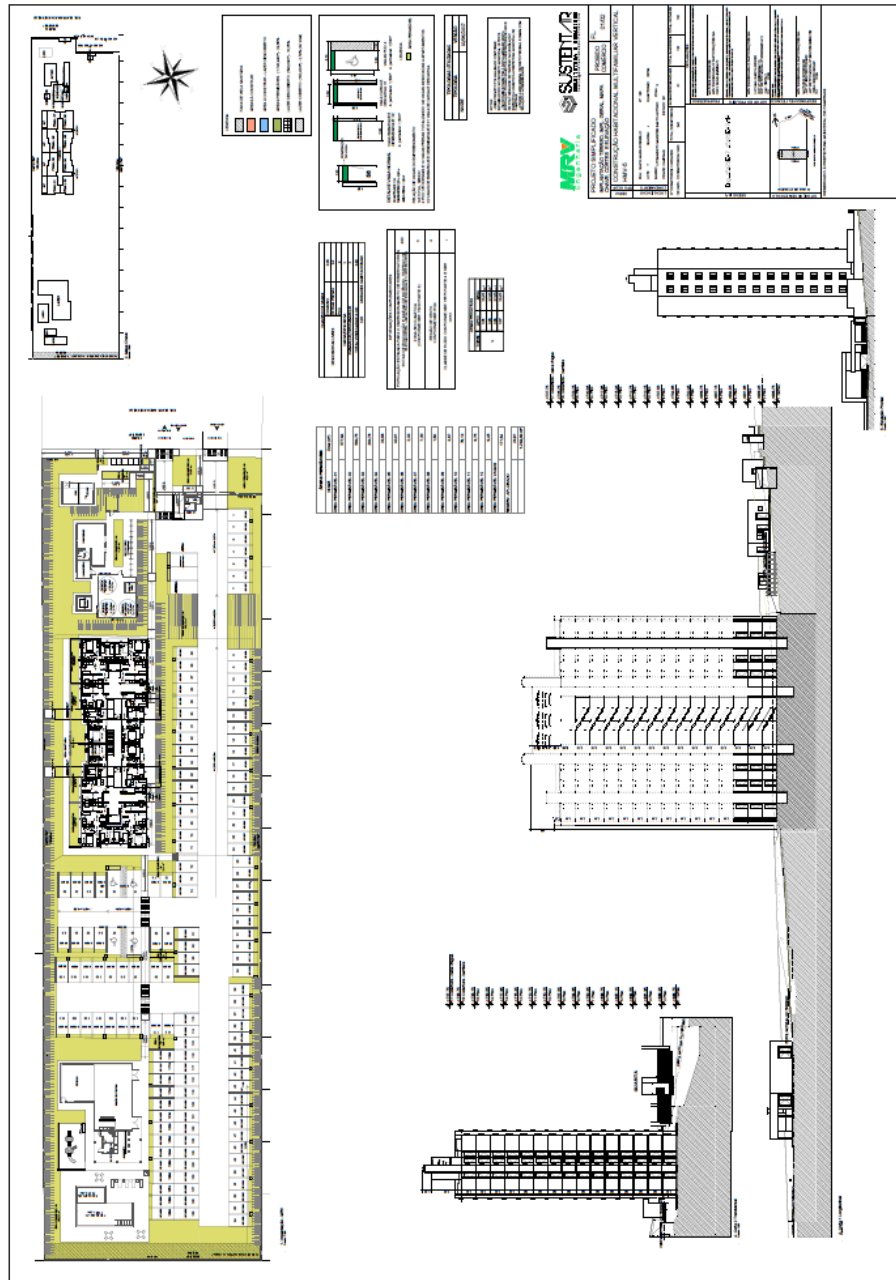
01852602506557 000168440-8
P.09038 R.005440

RUA CORONEL QUIRINO 542 - CAMBUI
CAMPINAS SP CEP: 13025-001
FONE: 19-37393739 FAX: 19-37393736





 Prefeitura Municipal de Campinas 06/09/2019 16:25:50	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)	
Dados do Imóvel	
Código cartográfico:	3261.42.33.1860.00000
Tipo do Imóvel:	Territorial 1 - Vago (territorial)
Matrícula Unidade Imobiliária:	03-042184050
Localização:	RUA SANTA MARIA ROSSELLO, 180/CLUBE MANSÕES SANTO ANTONIO
Quartelão/Quadra:	03796-J
Lote/Sub-lote:	007-REM
Dados do Terreno	
Área do Terreno (m²):	5.880,00
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Sim / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 2.915.787,58 / UFIC 826.892,2872
Valor m² do Terreno:	R\$ 826,47 / UFIC 234,3799
Frente (m):	40,00
Fatores de Correção:	0,6000
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Não / Não
Área Total Construída:	,00
Valor Total da Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000
Dados da Edificação	
O tipo deste imóvel deve ser Territorial, sem edificação. Caso contrário, para maiores informações clique aqui ou ligue para (19) 3755-6000.	
Dados Tributários	
Exercício:	2019
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 2.915.787,58 / UFIC 826.892,2872
Alíquota:	2,8000%
(+) Imposto:	R\$ 73.089,96 / UFIC 20.727,6856
(+) Imposto com limitador:	R\$ 21.433,65 / UFIC 6.078,4002
(+) Taxa de Lixo:	R\$ 1.966,42 / UFIC 557,6600
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 2.127,28 / UFIC 603,2782
Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Taxas:	-
Imunidade:	-
Data de Vencimento 1ª Parcela:	02/10/2019
(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado (FL) Fator Loteamento (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área	



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



MRV M&M DO M. PIEDRO I INCORPORACOES S/ELTDA
CNPJ: 22.855.801/0001-08
BALANÇO DE VERIFICAÇÃO LEVANTADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 01 DE OUTUBRO DE 2019 ESPECIALMENTE PREPARADO PARA FINS DE LAUDO DE AVALIAÇÃO
(Em reais - R\$)

ATIVO	30/09/2019	Manterimento exatidão	01/10/2019 Especialmente preparado para fins de Laudo de Avaliação	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2019	Manterimento exatidão	01/10/2019 Especialmente preparado para fins de Laudo de Avaliação
CIRCULANTE				PASSIVO CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	2.936	-	2.936	Fornecedores	1.167.888	-	1.167.888
Outros créditos	54.409	-	54.409	Impostos e contribuições a recolher	27.948	-	27.948
Total do ativo circulante	57.345	-	57.345	Obrigações com empresas ligadas	5.229.730	(5.229.730)	-
NÃO CIRCULANTE				Total do passivo circulante	6.425.566	(5.229.730)	1.195.836
Propriedades para investimento	11.782.121	-	11.782.121	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Total do ativo não circulante	11.782.121	-	11.782.121	Capital social	30.000	10.640.612	10.650.612
				Adicionamentos para futuro aumento de capital	5.418.882	(5.418.882)	-
				Prejuízos acumulados	(1.083)	-	(1.083)
				Resuldo do período	(1.350)	-	(1.350)
				Total do patrimônio líquido	5.413.803	5.229.730	10.643.623
TOTAL DO ATIVO	11.839.439	-	11.839.439	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	11.839.439	-	11.839.439

O Balanço reflete a movimentação financeira até 30/09/2019 e contém ajuste que reflete a aprovação da alteração estatutária de aumento de capital da Sociedade ocorrida em 01/10/2019.

Simone Regina de Carvalho Pereira Contadora CRC-MG 0640330-1	João Roberto Diniz Santos Contador de Contabilidade CRC-MG 090745-1
João Maria de Sousa Lima Galvão Administradora CPF 878.532.196-72	



Anexo V

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes





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



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



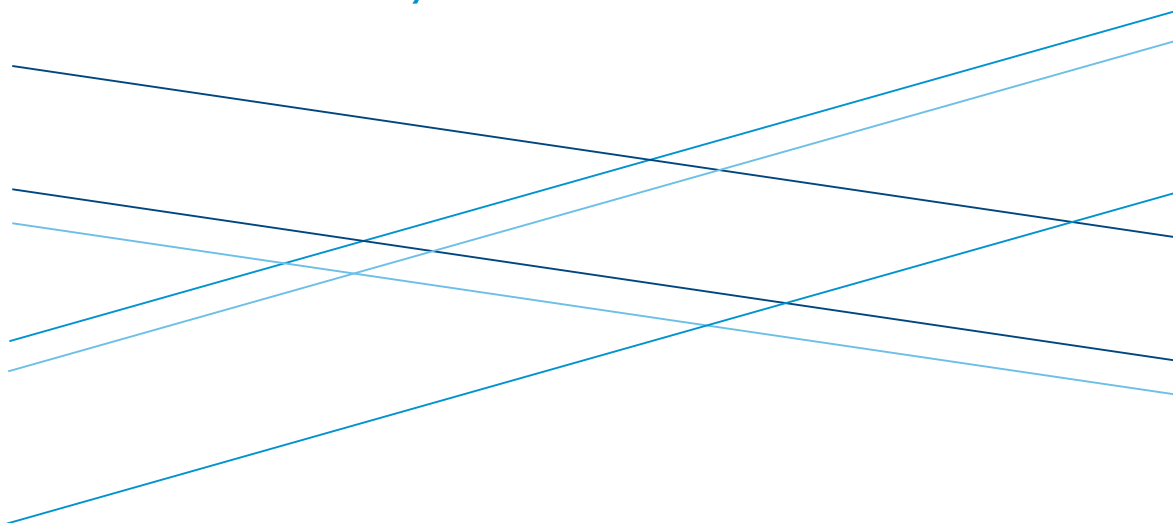
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias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





Anexo VI

Declaração



Laudo de Avaliação

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Ref: Avaliação do imóvel na Rua Santa Maria Rossello, 180 – Mansões Santo Antônio – Campinas – SP

A Colliers International do Brasil declara que:

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

