

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.598.181/0001-11

ADMINISTRADORA



INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 18.945.670/0001-46

Avenida Barbacena, 1.219 – 21º andar – Belo Horizonte - MG
GESTORA



INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ 05.585.083/0001-41

Avenida Barbacena, 1.219 – 21º andar – Belo Horizonte - MG

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº: BRLGCPCTF006
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: LGCP11
TIPO ANBIMA: TIJOLO HÍBRIDO GESTÃO ATIVA*
SEGMENTO ANBIMA: LOGÍSTICA*

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIL/PRI/2024/196, em 11 de julho de 2024**

*classificação com base no Código ANBIMA de Administração e Gestão e nas

"Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 30 de novembro de 2023.

**concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.197.605 (um milhão, cento e noventa e sete mil e seiscentas e cinco) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 4ª (quarta) emissão do LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 34.598.181/0001-11 ("Fundo") e "Oferta", respectivamente, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 83,50 (oitenta e três reais e cinquenta centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), calculado com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 01 de março de 2024 e 09 de julho de 2024, que corresponde a 90 (noventa) Dias Úteis anteriores à presente data (exclusivo) e aplicando-se um desconto de 3,38% (três inteiros e trinta e oito centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento do Fundo, observado que o Preço de Emissão poderá, a critério da Gestora, ser alterado e fixado, através de fato relevante a ser divulgado em até 05 (cinco) Dias Úteis antes do término do período de exercício do Direito de Preferência ("Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão"), podendo contar com um desconto ou acréscimo de até 3% (três por cento). Em qualquer caso, será divulgado, em 05 (cinco) Dias Úteis antes do término do período de exercício do Direito de Preferência, comunicado ao mercado para informar acerca da atualização ou não do Preço de Emissão ("Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão").

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição da Oferta (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) devida às Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo). Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por cada Nova Cota, equivalente a 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 86,09 (oitenta e seis reais e nove centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 100.000.017,50*

(cem milhões e dezessete reais e cinquenta centavos)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), e observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, através do Fato Relevante de Atualização de Preço de Emissão (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 479.042 (quatrocentos e setenta e nove mil e quarenta e duas) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 40.000.007,00 (quarenta milhões e sete reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 25.000.067,00 (vinte e cinco milhões e sessenta e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 299.402 (duzentas e noventa e nove mil e quatrocentas e duas) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até 1.497.007 (um milhão, quatrocentas e noventa e sete mil e sete) Novas Cotas, equivalente a R\$ 125.000.084,50 (cento e vinte e cinco milhões, oitenta e quatro reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta ("Lote Adicional").

A Oferta será realizada sob a coordenação da INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, CEP 30190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda do CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 ("Coordenador Líder" ou "Inter DTVM"). O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta. As Novas Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 32.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

A data deste Prospecto Definitivo é 11 de julho de 2024.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	2
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	4
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	6
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	7
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	12
5. CRONOGRAMA	33
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	34
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	36
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	37
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	37
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	39
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	40
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	41
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	42
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	42
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	42
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	44
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	45
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	46
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	49

8.4 Regime de distribuição.....	49
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	49
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	52
8.7 Formador de mercado.....	52
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	53
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	53
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	54
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	55
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	56
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta	57
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	59
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	60
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	62
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	64
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	65
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	66
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	67
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	67
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	68
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	69
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	69
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	69
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	69
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	69
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	70
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO	71
Público-alvo do Fundo	75

ANEXOS

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	82
ANEXO II - REGULAMENTO.....	85
ANEXO III - ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....	110
ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE.....	122
ANEXO V - INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472.....	139
ANEXO VI - LAUDOS DE AVALIAÇÃO.....	144

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade empresária limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, CEP 30190-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013 (“Coordenador Líder” ou “Inter DTVM”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), e do regulamento do **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11 (“Fundo”), cuja última alteração foi aprovada pelos cotistas do Fundo por meio de procedimento de consulta formal em 14 de dezembro de 2022 (“Regulamento”) e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Logcp Inter Fundo de Investimento Imobiliário” celebrado entre o Fundo, representado por sua administradora, a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (acima qualificada) (“Administradora”), o Coordenador Líder e a **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.585.083/0001-41, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, CEP 30190-924, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.560, de 02 de janeiro de 2004 (“Gestora”) em 11 de julho de 2024 (“Contrato de Distribuição”).

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “Ofertantes”.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do “Ato da Administradora do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 11 de julho de 2024 (“Ato de Aprovação da Oferta”), conforme divulgado em 11 de julho de 2024 por meio de fato relevante.

O Ato de Aprovação da Oferta encontra-se anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), e no “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor, e suas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (em conjunto, “Código ANBIMA de Ofertas” e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As cotas do Fundo (“Cotas”), observadas as demais disposições do Regulamento, **(i)** serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(i)** a Administradora ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, 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 o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(vi)” acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”), e nos termos da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei nº 8.668”) e da Instrução CVM 472, não será permitido o resgate das Novas Cotas.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), que **(i)** sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.996,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais) por Investidor, equivalente a até 11.976 (onze mil, novecentas e setenta e seis) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais”); e **(ii)** sejam (a) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, em qualquer caso, que sejam domiciliados ou com sede no Brasil, assim como; (b) pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que (b.i) sejam consideradas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30; ou (b.ii) apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.079,50 (um milhão, setenta e nove reais e cinquenta centavos), equivalente a até 11.977 (onze mil, novecentas e setenta e sete) Novas Cotas (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor (“Resolução CVM 11”).

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

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora, e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Gestora e a Administradora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos

Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 83,50 (oitenta e três reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, calculado com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 01 de março de 2024 e 09 de julho de 2024, que corresponde a 90 (noventa) Dias Úteis anteriores à presente data (exclusive) e aplicando-se um desconto de 3,38% (três inteiros e trinta e oito centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento do Fundo (“Preço de Emissão”), observado que o Preço de Emissão poderá, a critério da Gestora, ser alterado e fixado, através de fato relevante a ser divulgado em até 05 (cinco) Dias Úteis antes do término do período de exercício do Direito de Preferência (“Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão”), podendo contar com um desconto ou acréscimo de até 3% (três por cento). Em qualquer caso, será divulgado, em 05 (cinco) Dias Úteis antes do término do período de exercício do Direito de Preferência, comunicado ao mercado para informar acerca da atualização ou não do Preço de Emissão (“Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão”)

Será devida taxa no valor de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota, equivalente a 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a Comissão de Estruturação (conforme abaixo definido) e a Comissão de Colocação (conforme abaixo definido) devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que **(a)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(b)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela Comissão de Estruturação e Comissão de Colocação devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Assim, o preço de subscrição será de R\$ 86,09 (oitenta e seis reais e nove centavos) por cada Nova Cota, correspondente à soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão.

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 100.000.017,50 (cem milhões, dezessete reais e cinquenta centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 40.000.007,00 (quarenta milhões e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, correspondente a 479.042 (quatrocentas e setenta e nove mil e quarenta e duas) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 1.197.605 (um milhão, cento e noventa e sete mil e seiscentas e cinco) Novas Cotas, podendo referido montante ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 25.000.067,00 (vinte e cinco milhões e sessenta e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 299.402 (duzentas e noventa e nove mil e quatrocentas e duas) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), o qual, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 1.497.007 (um milhão, quatrocentas e noventa e sete mil e sete) Novas Cotas, equivalente a R\$ 125.000.084,50 (cento e vinte e cinco milhões, oitenta e quatro reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Participantes Especiais (conforme adiante definido). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos do Fundo prevista no artigo 7º do Regulamento e os limites de concentração previstos na regulamentação da CVM, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados pela Gestora, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor (“Instrução CVM 555”), cujo saldo remanescente poderá, inclusive, ser utilizado para o pagamento de encargos do Fundo e/ou despesas dos ativos do Fundo, da forma prevista abaixo.

Após o pagamento do Comissionamento (conforme abaixo definido) e dos demais custos da Oferta, conforme descritos na tabela “11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição” constante na seção 11.2. deste Prospecto Definitivo, considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados, sem ordem de prioridade, a qual será definida pela Gestora a seu exclusivo critério:

- (a) para o pagamento de parcelas vincendas, caso existentes na data de liquidação da Oferta, de obrigações assumidas pelo Fundo;
- (b) para a aquisição do seguinte portfólio de ativos-alvo, sem prejuízo da aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses (a ser realizada após o encerramento da Oferta, com a respectiva divulgação do Anúncio de Encerramento) (“Ativos-Alvo”):
 - (i) pagamento da primeira parcela do preço de aquisição de fração ideal correspondente a até 31,20% (trinta e um inteiros e vinte centésimos por cento) do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos;
 - (ii) pagamento da primeira parcela do preço de aquisição de fração ideal correspondente a até 35% (trinta e cinco por cento) do Empreendimento Log Viana I.

Descrição dos Ativos-Alvo da Oferta

Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos



O Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos está situado na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 426, Bairro Água Chata, Guarulhos, SP. O empreendimento situa-se a 13 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, a 37 km de São Paulo (capital) e a 44 km do Aeroporto de Congonhas, com acesso ao Rodoanel Mario Covas e Rodovia Fernão Dias.



Fonte: Relatório Gerencial LGCP11 Abr/24 e Gestor

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Guarulhos	Módulos	15
ABL Total	32.988 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	48,80%	Nº Clientes	5
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

O Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos possui ainda portaria com guarita blindada, subestação de energia, castelo d'água, áreas permeáveis, acesso e circulação de veículos e pedestres, DML, casa de máquinas e gerador, restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por muros.

Em abril de 2024, a taxa de ocupação do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos é de 100% (cem por cento). Ao todo, há 5 (cinco) clientes ativos no empreendimento.

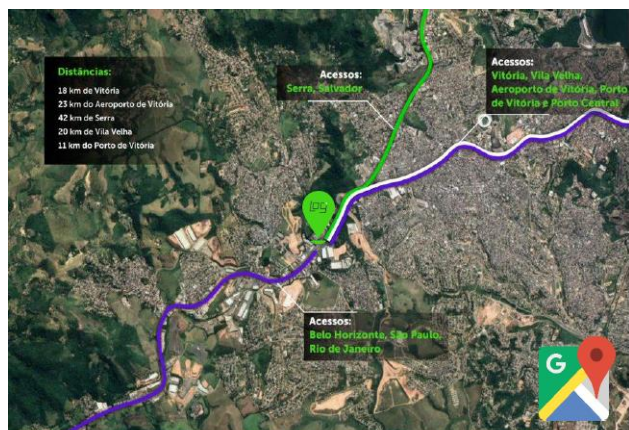


O gráfico acima demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de abril de 2024.

Empreendimento Log Viana I



O Empreendimento Log Viana I está situado na Rodovia Governador Mário Covas, nº 334, Vila Bethania, e está localizado na região metropolitana de Vitória, ES. Guarulhos, SP. O empreendimento situa-se a 23 km do Aeroporto de Vitória e a 11 km do Porto de Vitória.



Fonte: Relatório Gerencial LGCP11 Abr/24 e Gestor

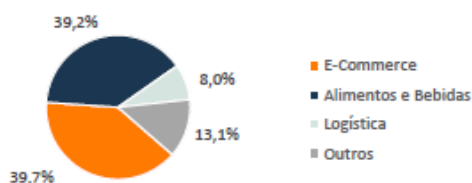
Classe	A	Galpões	4
Cidade	Viana/ES	Módulos	21
ABL Total	60.987 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	45,00%	N° Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

O Empreendimento Log Viana I possui ainda portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurantes, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Em abril de 2024, a taxa de ocupação do Empreendimento Log Viana I é de 100% (cem por cento). Ao todo, há 9 (nove) clientes ativos no empreendimento.

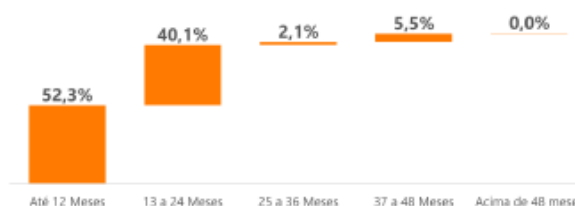
COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO

% DA ABL



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS

% DA RECEITA



O gráfico acima demonstra o cronograma de vencimento dos contratos ativos, com base na receita mensal, considerando a data-base de abril de 2024.

Além das características descritas acima, devido às cláusulas de confidencialidade previstas nas propostas de compra e venda ou memorandos de entendimento dos Ativos-Alvo indicados acima, as demais características dos referidos Ativos-Alvo, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável. Considerando que as negociações relacionadas aos Ativos-Alvo acima descritos estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido). **PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PREVISTOS NAS PÁGINAS 11 A 32 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS, PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, A GESTORA ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS-ALVO, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DECORRENTE DO ESCOPO RESTRITO DA DILIGÊNCIA JURÍDICA” NA PÁGINA 21 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

OS ATIVOS-ALVO POSSUEM ACORDOS DE VENDA JÁ CELEBRADOS, OS QUAIS ESTÃO SUJEITOS A DETERMINADAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DAS AQUISIÇÕES. CASO ALGUMA DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES DOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA CELEBRADOS VENHAM A NÃO SER IMPLEMENTADAS, O FUNDO TERÁ A PRERROGATIVA DE NÃO ADQUIRIR UM OU MAIS ATIVOS-ALVO SUPRAMENCIONADOS E UTILIZARÁ OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA - E QUE NÃO POSSAM SER UTILIZADOS NA AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS-ALVO, QUE ATENDAM A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, ASSIM COMO EM ATIVOS DE LIQUIDEZ.

Os Ativos-Alvo da Oferta a serem adquiridos pelo Fundo foram objeto de prévia avaliação nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis foi elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Caso haja Distribuição Parcial, a Gestora realizará a aquisição das frações ideais indicadas acima proporcionalmente ao valor captado no âmbito da Oferta, sendo que a aquisição do Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos deverá corresponder a uma fração ideal mínima de 15,6% (quinze inteiros e sessenta centésimos por cento) e a aquisição do Empreendimento Log Viana I deverá corresponder a uma fração ideal mínima de 17,5% (dezesete inteiros e cinquenta centésimos por cento). Não obstante, caso a Oferta não atinja o montante suficiente para efetivação da aquisição das frações ideais mínimas dos Ativos-Alvo aqui previstas, a Gestora não irá adquirir nenhum dos Ativos-Alvo, e irá destinar os recursos captados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, obedecendo a política de investimentos do Fundo prevista no artigo 7º do Regulamento e os limites de concentração previstos na regulamentação da CVM.

Os recursos referentes ao Montante Inicial da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os Ativos-Alvo nas porcentagens descritas no item “(b)” desta seção 3.1, sendo certo que eventual saldo do Montante Inicial da Oferta ou do exercício do Lote Adicional, conforme o caso, serão aplicados obedecendo a política de investimentos do Fundo **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA.**

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

A aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 e artigo 34, § 1º, inciso I e § 2º da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: **(i)** a maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, ou, no mínimo a metade das Cotas emitidas, caso o Fundo possua menos de 100 (cem) Cotistas.

Nesse sentido, os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação sobre a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos-Alvo (“Assembleia de Conflito de Interesses”).

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS-ALVO E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E O PREVISTO NO ITEM 3.1 DESTA PROSPECTO.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTES DA PÁGINA 17 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almeçados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Não haverá ordem de prioridade para a destinação dos recursos descrita na seção 3.1 deste Prospecto Definitivo. Não obstante, em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, se os recursos captados não forem suficientes para aquisição das frações ideais mínimas de 15,6% (quinze inteiros e sessenta centésimos por cento), referente ao Empreendimento Log Gaiolli Guarulhos, e de 17,5% (dezesete inteiros e cinquenta centésimos por cento) referente ao Empreendimento Log Viana I, **em conjunto**, a Gestora dará outra destinação para os recursos da Oferta, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, obedecendo a política de investimentos do Fundo prevista no artigo 7º do Regulamento e os limites de concentração previstos na regulamentação da CVM, podendo, inclusive, destinar os recursos ao pagamento de encargos do Fundo e/ou despesas dos ativos do Fundo. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

4. FATORES DE RISCO

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

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

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

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

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o conflito armado entre o estado de Israel e o grupo sunita palestino “Hamás”; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais: O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo,

sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos do Fundo podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade das Cotas e o valor de negociação das Cotas, de forma que o Investidor poderá ter o seu horizonte de rentabilidade significativamente reduzido.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos Ativos-Alvo: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis alvo que compõem a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis alvo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: **(i)** ter reduzida a sua rentabilidade, **(ii)** sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou **(iii)** ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Fundo; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;

(iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (vi) depreciação substancial dos imóveis do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Fundo se localiza;

(vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Fundo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, inclusive ao longo do dia, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Novas Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Novas Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário. Ainda, existe o risco de que em caso de venda de ativos do Fundo e distribuição aos Cotistas, o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo: Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo. Dessa forma, o Investidor poderá sofrer perdas do capital aplicado, caso deseje negociar suas Cotas no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto da reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 11.033”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo 1º, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100

(cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 estabelece que o fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, eventuais alterações futuras na legislação tributária podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta: Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos alvo e dos outros ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas. Dessa forma, podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Ainda, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de diluição: Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis: A queda no valor dos Ativos Alvo pode implicar queda no valor de sua locação, comprometendo o retorno dos valores investidos pelo Fundo. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e conseqüentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos de Liquidez do Fundo: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas. Ainda, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos de Liquidez, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos ativos do Fundo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Investimentos Temporários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, somente poderá negociar livremente suas Novas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência e durante o Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, de consultor especializado 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 a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável.

A carteira imobiliária do Fundo poderá ser composta primordialmente por imóveis, como é o caso dos Ativos Alvo, que venham a ser alienados por terceiros ligados à Gestora e à Administradora. Em vista do potencial conflito de interesses na transação, a aquisição de tais Ativos-Alvo estará sujeita à aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, observado o quórum qualificado definido na regulamentação em vigor. Dessa forma, a Oferta está sujeita a incertezas quanto à aprovação da destinação de seus recursos, ainda que a Oferta tenha sido formulada especificamente para a aquisição de tais Ativos-Alvo. Nessa hipótese, os recursos captados com a integralização das Novas Cotas deverão ser investidos em outros ativos, que podem não ter sido identificados, de modo que a demora em os investir pode afetar negativamente o preço e a rentabilidade das Cotas.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário: Os empreendimentos investidos pelo Fundo poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de regularidade dos imóveis: O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de o Cotista ter propriedade das Cotas e não dos ativos alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por ativos alvo e Outros Ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Novas Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos imobiliários, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, conforme disposto na regulamentação vigente. Dessa forma, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Novas Cotas possuídas, e não de forma direta, de forma que o recebimento dos rendimentos pelos Cotistas dependerá da discricionariedade da Gestora, dentro das possibilidades previstas pela legislação aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

- (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas

acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Novas Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo;

- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“Lei de Locação”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para proposição da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas e, consequentemente, dos Cotistas;
- (iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora dos ativos alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e
- (iv) quanto ao setor: a depender do setor, as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos alvo e aos Outros Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos alvo e aos Ativos de Liquidez e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo: Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da

operação de ativos alvo podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos alvo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos alvo e dos Ativos de Liquidez: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos alvo e aos Outros Ativos, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos alvo e aos Outros Ativos não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta e conseqüente não concretização da Oferta: Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais ativos alvo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo. A não aquisição dos ativos alvo em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Sendo assim, os Cotistas devem estar cientes de que o retorno do investimento realizado nas Cotas poderá ser menor do que o inicialmente pretendido, o que poderá levar o Investidor a perdas financeiras e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Novas Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Sendo assim, as informações contidas neste Prospecto Definitivo e nos materiais de divulgação da Oferta podem não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco regulatório: A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos ativos do Fundo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei de Locação: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel), o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes, o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais: Caso haja descumprimento ou indício de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável a determinado Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, tal Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação dos valores mobiliários objeto da Oferta, devendo cancelar todos os Documentos de Aceitação que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento dos valores mobiliários objeto da Oferta, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos

imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação ou arrendamento dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Ainda, alguns imóveis podem não ter seus seguros patrimoniais contratados diretamente pelo Fundo. Em tais casos, os locatários ou arrendatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguro patrimonial para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, independentemente do contratante, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, revoluções civis, desastres naturais e/ou inundações. Se os valores de indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos das apólices de seguro vier a se materializar, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. e no valor das Cotas. Adicionalmente, caso os seguros dos imóveis não sejam renovados ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, de que tal sinistro não seja coberto pelo seguro ou não seja coberto nos mesmos termos que os atuais, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao imóvel eventualmente afetado. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre o detentor do interesse segurável e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas. Ainda, em caso de sinistro, o seguro contratado para os imóveis pode não ter o Fundo como beneficiário, de forma que a indenização do seguro será paga ao locatário dos imóveis. Nessa ocasião, o locatário deverá transferir ao Fundo a indenização do seguro ou obrigar-se a conduzir a reconstrução do imóvel objeto do sinistro. Nessa hipótese, não há como garantir que o locatário transferirá a indenização do seguro ao Fundo ou que conduzirá a reconstrução, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas. Ainda, em algumas hipóteses, é possível que o locatário assuma a responsabilidade pela reconstrução do imóvel em caso de sinistro e não há como garantir que o locatário concluirá a reconstrução ou ainda que a conduzirá a reconstrução em termos satisfatórios, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os Outros Ativos e/ou ativos alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Outros Ativos e ativos alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo. 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 Novas Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá

não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento: A Resolução CVM 175 passou a vigorar em outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior. Sendo assim, o Fundo terá que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo deverá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras. Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias: Os imóveis alvo podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao Imposto Predial Teritorial Urbano: Os imóveis alvo podem apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza *propter rem* dos débitos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da renúncia do direito de preferência de locatário na aquisição de Ativos-Alvo: Os Ativos-Alvo encontram-se locados para locatários que, no âmbito do contrato de locação correspondente, renunciaram ao seu direito de preferência na eventual alienação do imóvel locado, uma vez se tratar de relações empresariais paritárias, com base na Lei Federal nº 13.814, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor (“Lei da Liberdade Econômica”). A renúncia ao direito de preferência pelos locatários pode vir a ser questionada judicialmente, em prejuízo à venda dos Ativos-Alvo tratados neste Prospecto Definitivo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos ativos alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e no mercado do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional: Os ativos alvo e os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora. Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança: Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras concomitante com o Período de Subscrição: Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência e com o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão seus referidos valores devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à vedação da negociação do Direito de Preferência no âmbito da Oferta: Conforme previsto nos documentos da Oferta, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente. Sendo assim, o Cotista deve estar ciente da vedação à negociação de seu Direito de Preferência descrita acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá ceder seu Direito de Preferência no âmbito da Oferta, de modo que o Cotista deverá, ainda, considerar tal indisponibilidade de negociação como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição: A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos alvo e dos Ativos de Liquidez. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento ou disposição ou alocação de ativos para outras partes: A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão para outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar ou vender determinados empreendimentos ou oportunidades a outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo detará a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. A Gestora não concedeu ao Fundo qualquer direito de preferência, exclusividade ou prioridade na aquisição de ativos sob gestão da Gestora, ou por suas afiliadas, de modo que não é possível garantir que tais ativos serão ofertados ao Fundo ou adquiridos por este no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. O objetivo do Fundo consiste na aquisição, venda e arrendamento de ativos alvo. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de ser realizada uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou alienação dos ativos alvo e dos Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos alvo e Outros Ativos, na manutenção dos ativos alvo e dos Outros Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos alvo e dos Outros Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro e não contratação de seguro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Caso sejam verificados erros de engenharia em projetos de construção, otimização ou expansão ou ocorram sinistros ao longo da sua execução, tais erros ou sinistros poderão causar atrasos à conclusão das obras, além de prejuízos financeiros. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (inclusive perda de receitas) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas

situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pelo Fundo), em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Gestora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de pulverização de Cotistas e inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Adicionalmente, ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da assembleia geral, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional: Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo: No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo com os principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	11/07/2024
2	Data-base para identificação de Cotistas com Direito de Preferência	16/07/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	18/07/2024
4	Início do Período de Subscrição	18/07/2024
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão	24/07/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	30/07/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	31/07/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	31/07/2024
9	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador	01/08/2024
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	06/08/2024
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	07/08/2024
12	Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	08/08/2024
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	08/08/2024
14	Encerramento do Período de Subscrição	08/08/2024
15	Data de realização do Procedimento de Alocação	09/08/2024
16	Data de Liquidação da Oferta	14/08/2024
17	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/01/2025

⁽¹⁾ 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 Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", na página 42 deste Prospecto Definitivo.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 42 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes, da CVM e da B3, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Administradora: <https://inter.co/pra-voce/investimentos/fundos-de-investimento/logcp-inter-fii/> (neste *website*, localizar o item “Oferta Pública” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “FII – LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário – 4ª Emissão (LGCP11)”, e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.interasset.com.br/fundos-imobiliarios/lgcp11> (neste *website*, localizar o item “Documentação” e, então, clicar na opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida no valor “Volume em R\$” referente a ofertas primárias para a linha “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET: [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Quarta Emissão de Cotas”, a opção desejada);

B3: 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 de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); e

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

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472 (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação (conforme abaixo definido), com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 23 de dezembro de 2019, sob o código “LGCP11”.

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 30/04/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
2024	85,49	91,15	88,96
2023	71,44	89,95	81,77
2022	75,13	80,48	80,00
2021	71,54	89,14	100,23
2020	90,50	101,55	118,53

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 30/04/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
1T24	88,37	91,15	89,82
4T23	83,59	89,88	85,78
3T23	84,00	89,95	86,24
2T23	71,56	88,49	78,58
1T23	71,44	76,51	82,19
4T22	75,75	83,01	87,29

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 30/04/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Média ⁽²⁾
Mar/2024	R\$ 85,49	R\$ 88,45	R\$ 86,60
Fev/2024	R\$ 88,37	R\$ 90,00	R\$ 89,28
Jan/2024	R\$ 89,10	R\$ 90,21	R\$ 89,85
Dez/2023	R\$ 89,24	R\$ 91,15	R\$ 90,28
Nov/2023	R\$ 83,87	R\$ 89,88	R\$ 87,09
Out/2023	R\$ 83,60	R\$ 87,38	R\$ 85,31

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início (conforme adiante definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,33929034333 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”).

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais

arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência previsto na seção 5.1 deste Prospecto Definitivo, na página 34 (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto Definitivo) (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários.

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

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na data prevista no cronograma indicativo da Oferta neste Prospecto Definitivo, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido), informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser destinada para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (conforme adiante definido) e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Direito de Subscrição de Sobras

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

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, **(i)** até o 4º (quarto) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras (inclusive) (“Data de Início do Período de

Exercício do Direito de Subscrição de Sobras”) junto à B3; e (ii) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras”).

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.

No final do Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, os Cotistas terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Direito de Subscrição de Sobras.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras será realizada no Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras”) por meio dos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

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

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

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

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	479.042	4.008.777	R\$ 408.076.030,58	R\$ 101,80	11,95%
2	1.197.605	4.727.340	R\$ 468.076.041,08	R\$ 99,01	25,33%
3	1.497.007	5.026.742	R\$ 493.076.108,08	R\$ 98,09	29,78%

* Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 09 de julho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 09/07/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 09/07/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 09/07/2024) (R\$)
3.529.735	R\$ 368.076.023,58	104,28

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 09 de julho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco “Risco de diluição”, na página 16 deste Prospecto Definitivo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão foi calculado com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 01 de março de 2024 e 09 de julho de 2024, que corresponde a 90 (noventa) Dias Úteis anteriores à presente data (exclusive) e aplicando-se um desconto de 3,38% (três inteiros e trinta e oito centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido) e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

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 esses 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 Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 32 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM NOVAS COTAS A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras) em não revogar sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA OU DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes do Contrato de Distribuição ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida abaixo), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Eventual adesão de Participantes Especiais após a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras ou de seu Documento de Aceitação, conforme o caso, os Investidores e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou exercício do Direito de Preferência, e do Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

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

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e dos Documentos de Aceitação dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, em decorrência disto.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, nos Investimentos Temporários, calculados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e Cotistas que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E CONSEQUENTE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 21 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 9.1 deste Prospecto, conforme página 55 deste Prospecto Definitivo. As Condições Suspensivas devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as

Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pela Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvado o disposto neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documentos de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras;
- (ii) durante o Período de Subscrição, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar seu Documento de Aceitação à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o referido Documento de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no referido Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do Documento de Aceitação, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 4.10 do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima junto à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta; e
- (vii) até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante dos Documentos de Aceitação e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas neste Prospecto Definitivo.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), podendo o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do montante final da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição seja superior à quantidade de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, e considerando que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão aumentar este percentual até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

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

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretroatáveis, ressalvado o disposto neste Prospecto Definitivo, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação, bem como os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de

Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras;

- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do Documento de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não precisará contar com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 32 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, o Direito de Preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio de Ato de Aprovação da Oferta, constantes no Anexo III deste Prospecto Definitivo.

8.4 Regime de distribuição

As Novas Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente **(i)** à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição; ou **(ii)** ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após **(a)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

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 que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após **(a)** a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, terá início o Período de Distribuição e poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do caput do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras deverão formalizar a sua intenção de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;
- (viii) observado o disposto no item “(viii)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto (“Período de Subscrição”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas, deverá formalizar seu Documento de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Subscrição;
- (x) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, ou enviar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (xi) os Investidores deverão indicar no Documento de Aceitação a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;

- (xii) o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação, sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Cláusula 4.10 do Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Subscrição, será considerado apenas o valor total das Novas Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xiii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(x)” acima, e que poderá ser formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). O Documento de Aceitação deverá: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xiv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (xv) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará **(a)** os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e **(b)** os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xvi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xvii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xviii) posteriormente à **(a)** obtenção do registro da Oferta; **(b)** disponibilização do Prospecto nos Meios de Divulgação; **(c)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e **(d)** ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xix) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 50% (cinquenta por cento) ou maior ou menor, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o rateio, caso em que será observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o Período de Subscrição enviados pelos Investidores e/ou pelos Cotistas se dará nas respectivas Datas de Liquidação, conforme o caso, e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores e Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras deverão efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, sendo que, caso encerrada, a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras) e/ou das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras) e/ou por Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras) os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras) o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e do Regulamento para “*Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados*” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério dos Ofertantes, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo, por meio da Administradora, contratou o **BANCO FATOR**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Doutor Renato Paes de Barros, 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 (“**Formador de Mercado**”), para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez e proporcionar um preço de referência para a negociação das Cotas no mercado secundário.

Atualmente, o Formador de Mercado atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo por prazo indeterminado, com vigência mínima de 12 (doze) meses a contar da data de início da atuação, sendo que o início se deu na data da assinatura do “Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado”, em 23 de janeiro de 2023 (“Contrato de Formador de Mercado”).

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 15 (quinze) Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.252,50 (mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.291,35 (mil, duzentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão e observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido (i) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo que contempla, entre outros, o retorno do investimento realizado pelo Fundo, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender à Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta

Relacionamento entre a Inter DTVM, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

A Inter DTVM e a Gestora possuem o mesmo controlador, qual seja, o Banco Inter S.A. Ademais, a Gestora atua como administrador de carteiras, na categoria gestor de recursos, em outros fundos de investimento administrados pela Administradora. Nos últimos 12 (doze) meses, a Inter DTVM atuou como coordenadora de ofertas públicas de fundos sobre gestão da Gestora, tais como as ofertas dos fundos de *ticker* LGCP11, INDE11 e BIDB11. Tais ofertas tiveram como montante total, agrupado, R\$161.541.279,00 (cento e sessenta e um milhões, quinhentos e quarenta e um mil, duzentos e setenta e nove reais).

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento referente à Oferta, a Gestora e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial com o Coordenador Líder e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a Inter DTVM ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 17 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento entre a Inter DTVM, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

A Administradora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Coordenador Líder é a instituição responsável pela colocação das Novas Cotas da presente Emissão, sob regime de melhores esforços, o que não configura situação de conflito de interesses, uma vez que os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados diretamente pelo Fundo, com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, a Administradora será a responsável pela prestação dos serviços de escrituração e custódia das Cotas do Fundo.

Relacionamento entre a Inter DTVM, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Formador de Mercado

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da contratação do Formador de Mercado nos termos do Contrato de Formador de Mercado e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Formador de Mercado ou seu conglomerado econômico. Nesse sentido, na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Formador de Mercado não possuem qualquer relação societária entre si. Adicionalmente, o Formador de Mercado recebeu, nos últimos 12 (doze) meses, a título de remuneração pelos serviços prestados, valores equivalentes a aproximadamente R\$ 187.660,16 (cento e oitenta e sete mil, seiscentos e sessenta reais e dezesseis centavos).

A Administradora e o Formador de Mercado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Gestora e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial com o Coordenador Líder e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora e o Formador de Mercado

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora e o Formador de Mercado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Gestora e o Formador de Mercado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas.

Conforme disposto no Capítulo 3 deste Prospecto, existe potencial conflito de interesses na aquisição dos Ativos-Alvo do Fundo, sendo que a destinação dos recursos oriundos da Oferta dependerá de aprovação por meio de Assembleia de Conflito de Interesses.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da Instrução CVM 472.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse” na página 17 deste Prospecto Definitivo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 68 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

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

- (i) verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo ou pela Gestora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas;
- (ii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, devidamente motivado, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (iii) contratação e remuneração, pelo Fundo e/ou pela Gestora, dos prestadores de serviços necessários à Oferta, aprovados pelo Coordenador Líder, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável: escriturador, agência de *rating*, assessor legal, auditores independentes, administrador, custodiante e agência de publicidade;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao assessor legal, incluindo os documentos da Oferta das Novas Cotas, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) acordo entre as partes do Contrato de Distribuição quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às partes do Contrato de Distribuição e seu assessor legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (vi) apresentação ao Coordenador Líder, e manutenção do registro do Fundo perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;
- (vii) admissão e registro para colocação e negociação das Novas Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo o Fundo entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Novas Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (viii) realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder e do assessor legal, do levantamento de informações e do processo de *Due Diligence* (conforme abaixo definido), cujo escopo será determinado pelo Coordenador Líder e o assessor legal, observadas as disposições da Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;
- (ix) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo e/ou pela Gestora, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta, conforme aplicável;
- (x) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os atos preparatórios da Gestora em relação aos ativos a serem adquiridos com recursos da Oferta, o Ato de Aprovação da Oferta, aprovando a realização da estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas partes do Contrato de Distribuição e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (xi) prévia divulgação do ato do Fundo que aprova a Oferta nos sistemas da CVM e da B3, nos termos da legislação vigente e, conforme aplicável, a obtenção pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta

junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e **(c)** dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;

(xii) entrega, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da liquidação da Oferta, ao Coordenador Líder, de minuta final de opinião/parecer legal (“*Legal Opinion*”), a ser firmada pelo assessor legal na Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelo assessor legal durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xiii) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração da Gestora, da Administradora e/ou do Fundo, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações por eles prestadas são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xiv) verificação da assinatura de compromissos de compra e venda dos ativos alvo a serem adquiridos pelo Fundo com recursos captados na Oferta, ainda que sujeitos a condições suspensivas;

(xv) verificação, a critério do Coordenador Líder, de que os documentos apresentados pelo Fundo, pela Gestora, conforme aplicável, suas afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) (“*Afiladas*”) não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;

(xvi) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras ou no processo de *Due Diligence* do Fundo ou da Gestora, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;

(xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo Grupo Econômico (conforme abaixo definido) do Coordenador Líder estão devida e pontualmente adimplidas;

(xviii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;

(xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo ou da Gestora, exceto se justificado pelo Fundo ou pela Gestora e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;

(xx) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição, e não verificação de descumprimento das obrigações pelo Fundo conforme descritas na Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis à Oferta e ao Fundo;

(xxi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle, direto ou indireto, do Fundo, exceto **(a)** se previamente aprovada pelo Coordenador Líder; ou **(b)** por alterações do controle direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;

(xxii) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio, observado o descrito na Resolução CVM 160, com a logomarca do Fundo, da Gestora e da Administradora, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxiii) acordo entre o Fundo, a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;

(xxiv) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;

(xxv) cumprimento pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, a Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Fundo ou pela Gestora, conforme aplicável;

(xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Administradora, da Gestora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;

(xxix) contratação de *market maker*, ou decisão pela não contratação deste, tomada pelas partes do Contrato de Distribuição;

(xxx) não ocorrência em relação ao Fundo ou à Gestora, e de seus respectivos grupos econômico, conforme aplicável (a) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial; e

(xxxi) cumprimento, pelo Fundo e, conforme aplicável, pela Gestora e pela Administradora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a Data de Liquidação, conforme aplicáveis.

Remuneração do Coordenador Líder

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente colocado e/ou subscrito, calculada com base no seu Preço de Emissão atualizado (“Comissão de Coordenação”).

Ainda, a título de (“Comissão de Colocação”), o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação da Oferta, a uma comissão total de 2,00% (dois inteiros por cento) *flat*, incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente colocado e/ou subscrito, calculada com base no seu Preço de Emissão atualizado.

O pagamento do comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ao Coordenador Líder, em conta de sua titularidade, conforme indicada abaixo, ou através de qualquer outro procedimento acordado individualmente entre o Coordenador Líder e a Administradora, em nome do Fundo, na Data de Liquidação.

Todos os pagamentos deverão ser feitos ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional e acrescidos dos valores correspondentes aos Tributos, definidos abaixo, na Data de Liquidação, de forma que o Coordenador Líder receba o comissionamento da Oferta como se tais tributos não fossem incidentes.

Do Montante Inicial da Oferta poderá ser descontado o valor referente à Comissão de Coordenação e à Comissão de Colocação, no momento da liquidação.

Para fins do no Contrato de Distribuição, “Tributos”, significa Impostos e tributos sobre o faturamento, sendo (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN; (ii) Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; (iii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo, ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição.

O comissionamento do Coordenador Líder poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, a eventuais Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição e da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério do Coordenador Líder, poderão ser indicadas contas de titularidade dos Participantes Especiais, as quais o Coordenador Líder deverá utilizar para realizar o pagamento do comissionamento a ser repassado.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as

comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾⁽³⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	500.000,09	0,50%	0,42
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	53.403,45	0,05%	0,05
Comissão de Distribuição	2.000.000,35	2,00%	1,67
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	213.613,77	0,21%	0,18
Assessores Legais	181.375,00	0,18%	0,15
Tributos sobre os Assessores Legais	19.372,09	0,02%	0,02
CVM - Taxa de Registro	38.700,00	0,04%	0,03
B3 – Taxa de Análise	15.200,12	0,02%	0,01
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)	15.200,12	0,02%	0,01
B3 - Taxa de Distribuição de Cotas (Variável)	35.000,01	0,04%	0,03
Custos de Marketing e Outros Custos	30.000,00	0,03%	0,03
TOTAL	3.101.865,00	3,10%	2,59

(1) Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

(2) Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

(3) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 100.000.017,50 (cem milhões e dezessete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional, inclusive as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência.

O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA É DE R\$ 2,59 (DOIS REAIS E CINQUENTA E NOVE CENTAVOS) POR NOVA COTA. O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, além dos Ativos Alvo ali indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Os documentos e informações do Fundo, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NA PÁGINA 6 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto Definitivo. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI da Instrução CVM 472, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos Capítulo I – Das Disposições Iniciais; Capítulo II – Do Objeto; Capítulo III - Da Política de Investimento; Capítulo IV – Dos Prestadores de Serviços; Capítulo V – Da Taxa de Administração; Capítulo VI - Da Assembleia Geral; Capítulo VIII - Das Cotas, Do Patrimônio do Fundo, da Emissão Inicial e das Emissões Subsequentes; Capítulo IX - Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados; Capítulo XII – Demonstrações Financeiras; Capítulo XV - Das Disposições Finais.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472, podem ser encontradas no Regulamento nos Capítulo IV – Dos Prestadores de Serviços.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do Período de Distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

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

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG <i>E-mail:</i> maria.gusmao@inter.co Telefone: (31) 3614-5332
Gestora	INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 8º andar, São Paulo/SP <i>E-mail:</i> mauro.lima@inter.co Telefone: (11) 9.5205-0037

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico da Oferta	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo, SP Telefone: (11) 3089-6500
Coordenador Líder	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG <i>E-mail:</i> ib@inter.co Telefone: (31) 3614-5332
Custodiante	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG <i>E-mail:</i> maria.gusmao@inter.co Telefone: (31) 3614-5332
Escriturador	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG <i>E-mail:</i> maria.gusmao@inter.co Telefone: (31) 3614-5332

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12o andar Itaim Bibi, São Paulo, SP Telefone: (11) 3886-5100 <i>E-mail:</i> matheus.cavallo@br.gt.com
-----------------------------	--

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço eletrônico indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 05 de setembro de 2019, sob o código nº 0319049.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder declara e garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO

Não aplicável.

16. OUTRAS INFORMAÇÕES

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. Os selos ANBIMA incluídos neste Prospecto Definitivo não implicam recomendação de investimento.

Base legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 ou pela regulamentação que venha a ser aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: **(i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(ii)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(iii)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras; **(b)** o relatório do Auditor Independente; e **(c)** o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; **(iv)** anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; **(v)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e **(vi)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

A Administradora deve, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: **(i)** edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; **(ii)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; **(iii)** fatos relevantes; **(iv)** até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; **(v)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e **(vi)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item “(iv)” das informações periódicas acima.

Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472, 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 referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede da Administradora, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores da Administradora: <https://www.s3dtvm.com.br/>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

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

A CVM pode determinar que as informações previstas acima sejam 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 acima podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Público-alvo do Fundo

Não obstante a presente oferta ser destinada a Investidores Qualificados, o Fundo tem como público alvo investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11.

Objetivo

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

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

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

Política de Investimento

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

A política de investimentos a ser adotada pela Administradora, considerando a orientação da Gestora, consistirá na aplicação de recursos do Fundo, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), bem como de outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472 (“Ativos Imobiliários”), não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em (“Ativos de Liquidez”): (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 da Administradora; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) as cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir a parcela de seu patrimônio não aplicada em Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários (“Outros Ativos”).

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 472.

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

Política de distribuição de resultados

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

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

A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata o parágrafo acima, 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. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere o Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Administradora, 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 de Locação, especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.

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

Política de dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas

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.

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.

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, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

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.

O direito de voto do Fundo em assembleias será exercido pela Gestora, que adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política, disponível na sede da Gestora, 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.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias de Cotistas

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: **(i)** alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472; **(ii)** destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; **(iii)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(iv)** dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; **(v)** apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; **(vi)** eleição e destituição de representantes 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; e **(vii)** alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

Cabe a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

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

A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

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

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

O Fundo não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

Taxa de Performance

Não será cobrada Taxa de Performance.

Carteira de Ativos do Fundo

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

Ativo	Área Total do Ativo	Área Atual do LGCP11	Participação Atual do LGCP11
	[m ²]	[m ²]	[%]
1 Gaiolli Guarulhos / SP	32.988	16.098	48,80%
2 Contagem I / MG	58.417	27.018	46,25%
3 Viana I / ES	60.987	27.444	45,00%
4 Goiânia I / GO	78.214	36.174	46,25%
5 Campo Grande / RJ	52.869	11.684	22,10%
Total	283.475	118.418	41,77%

Conforme fato relevante divulgado em 11 de julho de 2024, foi celebrado, na mesma data, um memorando de entendimentos (“Memorando de Entendimentos”) de caráter não vinculante visando o estabelecimento de compromisso para a alienação da fração ideal detida pelo Fundo de 46,25% (quarenta e seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) do imóvel constante do item 4 da tabela acima, o qual é objeto das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 52.034, 52.035, 52.036, 51.872, 50.427 e 52.037, todas do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, Estado de Goiás (“Imóvel Goiânia” e “Transação”, respectivamente). A efetivação da Transação prevista no Memorando de Entendimentos está sujeita à superação de determinadas condições precedentes pelas partes, em linha com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e, caso efetivada, o Fundo alienará a totalidade de sua participação no Imóvel Goiânia, de forma que o Imóvel Goiânia passará a não mais compor a carteira de ativos do Fundo.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.interasset.com.br>.

Classificação ANBIMA do Fundo

Nos termos do Regulamento, para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão anterior e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10”, de 23 de maio de 2019”, o Fundo é classificado como “FII Renda Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

Com a vigência do novo Código ANBIMA de Administração e Gestão e das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente a partir de 30 de novembro de 2023, o Fundo é classificado, na presente data, como “Tijolo Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

A Inter DTVM, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, é a responsável pela administração, custódia, escrituração e distribuição de Cotas do Fundo.

Sua área de Administração Fiduciária começou as atividades em 2017, voltada para atender às necessidades dos fundos que já eram geridos pela instituição. Com o crescimento da instituição, a Administradora ampliou seu escopo de atuação para atender as necessidades relativas à administração de novos fundos. Ao final de dezembro de 2023, a Administradora atingiu a marca de R\$ 7,2 bilhões de ativos sob administração.

Perfil da Gestora

A Inter Asset foi fundada em 2003 como DLM Invista, se tornou referência como gestora independente de fundos de crédito privado. Em 2020 passou a fazer parte do Inter após venda de 70% (setenta por cento) da participação societária, se tornou a junção do histórico e experiência da DLM com a inovação e modernidade do Inter. A Inter Asset conta com um time de gestores experientes e com uma equipe especializada e impulsionada por uma cultura de meritocracia, sempre com olhar nas tendências do futuro. Oferecemos um portfólio diversificado, com produtos que seguem diferentes estratégias de acordo com o perfil de cada investidor.

Regras de tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme em vigor, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior.*

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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.

B) IR

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

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

organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

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

C) Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

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

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

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

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

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

O presente instrumento de constituição 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 3 (três) vias de igual teor e forma.

Belo Horizonte/MG, 01 de agosto de 2019.

Marco Túlio Guimarães
Diretor

Ricardo Penseca Coube
Diretor

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte
Rua dos Capangas, 209 - 1401-011 - Centro - Belo Horizonte - MG
CNPJ: 06.948.000/0001-14 - Tel.: (31) 3252-1144
www.trdtv.com.br - E-mail: (31) 3252-4600
Registrador: Ernão C. de Vasconcelos

1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO Nº 01587354

Certifico e dou fé que o presente documento foi apresentado, protocolado sob o nº 01587355, livro nº A-97, registrado em microfilme e digitalizado sob o nº 01587354, livro nº B-185, nesta data. Belo Horizonte, 05/08/2019. Emol.: 51,13 T.J.F.: 13,20 ISSNQV: 2,58 Recomepe: 3,07
Total: 69,96 Cod.5202-7: 1, 5550-9: 1, 8101-9: 2 RTD-BH

M. Santos
Miria Kelly O. dos Santos
Escrevente Autorizado
O Oficial

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte
Rua dos Capangas, 209 - 1401-011 - Centro - Belo Horizonte - MG
CNPJ: 06.948.000/0001-14 - Tel.: (31) 3252-1144
www.trdtv.com.br - E-mail: (31) 3252-4600
Registrador: Ernão C. de Vasconcelos

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

Selo Eletrônico Nº CUV27683
Cód. Seg. 9165.1939.4123.4476

Quant. Atos Praticados: 00003
Emol.: R\$54,20 - TFJ: R\$13,20
Valor Final: R\$67,40
Consulte a validade deste Selo no
site: <https://selos.tjmg.jus.br>



M 01587354 *sv/lj*
1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de BH

ANEXO II – REGULAMENTO

REGULAMENTO DO LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 34.598.181/0001-11

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

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

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

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

CAPÍTULO II – DO OBJETO

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

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

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

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

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 7º - O FUNDO tem como objetivo aplicar os recursos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR, considerando a orientação do Gestor, consistirá na aplicação de recursos do FUNDO, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do FUNDO na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), bem como de outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08 (“Ativos Imobiliários”), não sendo objetivo direto e primordial do FUNDO obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

Parágrafo Segundo - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em (“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;
- 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 - Adicionalmente, o FUNDO poderá investir a parcela de seu patrimônio não aplicada em Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários (“Outros Ativos”).

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

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

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

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

CAPÍTULO IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 10 - O FUNDO é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barbacena, 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013 (“ADMINISTRADOR”).

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

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

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do FUNDO, com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do FUNDO, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

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

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

Artigo 14 - É vedado ao ADMINISTRADOR e ao Gestor, no exercício de suas funções 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 Gestor, entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO,

- entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
 - XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;
 - XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
 - XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
 - XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do Gestor 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 Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor, 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 Gestor ou de pessoas a ele ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do FUNDO.

Artigo 16 - Para fins do Artigo 15 deste Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR ou do Gestor, 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 Gestor,

- com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos ou regimentos internos do ADMINISTRADOR ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Artigo 17 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições 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 de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas pelo FUNDO; e
 - e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos 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 e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral;
 - XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

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

- I. distribuição de cotas do FUNDO;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/2008.

Artigo 18 - O FUNDO é gerido pela **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Barbacena, 1.219, 21º andar, parte, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 05.585.083/0001-41, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7560, expedido em 02 de janeiro de 2004 (“Gestor”), cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteiras de Fundos de Investimento”, celebrado entre o Gestor e o Fundo (“Contrato de Gestão”) e do presente Regulamento, os seguintes serviços e obrigações:

- I. gerir os títulos e valores mobiliários do FUNDO segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- II. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos de Liquidez, envidando seus melhores esforços no sentido de proporcionar ao FUNDO as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos
- III. desenvolver projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o FUNDO em Ativos Imobiliários e submetê-los à apreciação do ADMINISTRADOR;
- IV. sugerir ao ADMINISTRADOR a celebração dos negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido do FUNDO e às atividades do FUNDO, sendo certo que a celebração dos negócios jurídicos se dará mediante a assinatura do ADMINISTRADOR mediante os

- instrumentos no âmbito do negócio jurídico;
- V. orientar o ADMINISTRADOR com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos Imobiliários;
 - VI. orientar o ADMINISTRADOR sobre os investimentos do FUNDO nos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento descrita neste Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - VII. orientar o ADMINISTRADOR sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
 - VIII. exercer suas atividades no melhor interesse do FUNDO e dos Cotistas;
 - IX. empregar nas atividades desempenhadas para o FUNDO a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do FUNDO;
 - X. observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
 - XI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
 - XII. cumprir as deliberações da Assembleia Geral, conforme aplicável;
 - XIII. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários detidos pelo FUNDO e exercer a política de voto do FUNDO de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado no site do Gestor. **O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO;**
 - XIV. informar o ADMINISTRADOR sobre a necessidade de realização de novas emissões de cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme necessário;
 - XV. atender às comunicações feitas pelo ADMINISTRADOR caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FUNDO nos termos do seu Regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM; e
 - XVI. em conjunto com o ADMINISTRADOR, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do FUNDO.

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

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

Parágrafo Segundo - O ADMINISTRADOR permanecerá no exercício de suas atividades até serem averbadas nos

Cartórios de Registro de Imóveis competentes, as matrículas referentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, a Ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessora na propriedade fiduciária destes bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

Parágrafo Quinto - A substituição do Gestor deverá observar, conforme aplicável, as regras relativas à substituição do ADMINISTRADOR descritas acima, bem como os demais termos, condições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

CAPÍTULO V – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 20 - O FUNDO pagará pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, custódia, escrituração e gestão, taxa de administração correspondente a 0,46% (quarenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do FUNDO, ou sobre o valor de mercado do FUNDO, correspondente à multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo FUNDO por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dos dois o que for maior (“Taxa de Administração”), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”).

Parágrafo Primeiro – A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

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

Parágrafo Terceiro – A Taxa de Administração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga

mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços. 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.

Artigo 21 – Não será cobrada taxa de performance.

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

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

Parágrafo Segundo - A alteração do regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM

da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do FUNDO.

Artigo 24 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Primeiro - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 20 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

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

Artigo 27 - As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do ADMINISTRADOR, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observadas as formalidades previstas neste

Regulamento e nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08, 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 28 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

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

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

- I. O ADMINISTRADOR ou o gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

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

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV deste Artigo; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral

de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação aplicável.

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

CAPÍTULO VII – REPRESENTANTES DOS COTISTAS

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

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

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

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

pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

Parágrafo Quinto - Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 35 – O titular de cotas do FUNDO:

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

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

Artigo 37 - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo que, em todas as emissões, os documentos da oferta irão prever a aplicação inicial mínima. No caso de exercício de direito de preferência, o cotista poderá subscrever cotas na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

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

Assembleia Geral de cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 39 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e a possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização

da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

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

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

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

Parágrafo Primeiro - Para que o FUNDO seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/ 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos

pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo FUNDO.

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

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

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

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

CAPÍTULO X - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, formulário eletrônico nos termos do anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/2008;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/2008;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008; e
 - c) o relatório do auditor independente.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

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

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

- III. fatos relevantes;
- IV. em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/2008 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 29 acima, conforme aplicável.

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

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

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

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

- I. taxa de administração;

- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, inclusive consultoria especializada e distribuição de cotas do FUNDO;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia- Geral;
- XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;
- XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de cotistas, se aplicável.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO correrão por conta do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 49 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada do ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas 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 50 - Não há garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas.

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

Parágrafo Único - A data do encerramento do exercício do FUNDO será no dia 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XIV - RISCOS

Artigo 52 - O objetivo e a Política de Investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

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

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

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

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 57 - Para fins deste Regulamento, feriados estaduais e municipais, independentemente do Estado ou Município, serão considerados Dias Úteis, considerando para tais dias o funcionamento regular dos ambientes da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e demais mercados em que o Fundo atue. Sendo assim conclui-se que sábado, domingo e feriados nacionais não serão considerados dias úteis.

Belo Horizonte, 14 de dezembro de 2022.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADOR

ANEXO III - ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

ATO DA ADMINISTRADORA DO LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.598.181/0001-11

Por este instrumento particular, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira 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, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, CEP 30190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11 (“**Fundo**”), conforme recomendação da **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena Lima, nº 1.219, Santo Agostinho, CEP 30190-924, inscrita no CNPJ sob o nº 05.585.083/0001-41, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.560, de 02 de janeiro de 2004, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**” e “**Regulamento**”), **RESOLVE:**

- (i) aprovar a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**Cotas**” e “**Quarta Emissão**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única (“**Novas Cotas**”), cujos valores e condições constam no Suplemento constante do Anexo I, com preço de emissão de R\$ 83,50 (oitenta e três reais e cinquenta centavos) por Nova Cota (“**Preço de Emissão**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 01 de março de 2024 e 09 de julho de 2024, que corresponde a 90 (noventa) Dias Úteis anteriores à presente data (exclusive) e aplicando-se um desconto de 3,38% (três inteiros e trinta e oito centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do Artigo 40 do Regulamento do Fundo, observado que o Preço de Emissão poderá, a critério da Gestora, ser alterado e fixado, através de fato relevante a ser divulgado em até 05 (cinco) dias úteis antes do término do período de exercício do direito de preferência (“**Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão**”), podendo contar com um desconto ou acréscimo de até 3% (três por cento). Em qualquer caso, será divulgado, em 05 (cinco) Dias Úteis antes do término do período de exercício do Direito de Preferência, comunicado ao mercado para informar acerca da atualização ou não do Preço de Emissão (“**Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão**”). As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública primária, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características da Quarta Emissão e da Oferta indicadas no Suplemento constante do Anexo I; e

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validar/NYVRT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

- (ii) aprovar a contratação da **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (conforme acima qualificada), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”).

Estando assim deliberado este Ato da Administradora, o presente instrumento é assinado de forma digital.

Belo Horizonte, 11 de julho de 2024.

Assinado digitalmente por:
ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA
CPF: 013.202.406-31
Certificado emitido por AC REDE IDEIA RFB
Data: 11/07/2024 18:10:39 -03:00



Assinado digitalmente por:
MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO
CPF: 089.541.336-14
Certificado emitido por AC SERASA RFB v5
Data: 11/07/2024 15:48:04 -03:00



INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validar/NYNT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

**ANEXO I AO ATO DA ADMINISTRADORA DO LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
SUPLEMENTO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos neste Regulamento e nos documentos da Quarta Emissão.

Número da Emissão:	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta:	O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 100.000.017,50 (cem milhões, dezessete reais e cinquenta centavos) (" Montante Inicial da Oferta "), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude de Distribuição Parcial, (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido).
Montante Mínimo da Oferta:	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 40.000.007,00 (quarenta milhões e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, correspondente a 479.042 (quatrocentas e setenta e nove mil e quarenta e duas) Novas Cotas (" Montante Mínimo da Oferta ").
Quantidade de Novas Cotas:	A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 1.197.605 (um milhão, cento e noventa e sete mil e seiscentas e cinco) Novas Cotas, podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validar/NYNRT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional:

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até R\$ 25.000.067,00 (vinte e cinco milhões e sessenta e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 299.402 (duzentas e noventa e nove mil e quatrocentas e duas) Novas Cotas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"), o qual, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 1.497.007 (um milhão, quatrocentas e noventa e sete mil e sete) Novas Cotas, equivalente a R\$ 125.000.084,50 (cento e vinte e cinco milhões, oitenta e quatro reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do procedimento de alocação da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Participantes Especiais (conforme adiante definido). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Preço de Emissão:

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 83,50 (oitenta e três reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, calculado com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo,

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validate/NYNRT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

considerando o preço de fechamento entre os dias 01 de março de 2024 e 09 de julho de 2024, que corresponde a 90 (noventa) Dias Úteis anteriores à presente data (exclusive) e aplicando-se um desconto de 3,38% (três inteiros e trinta e oito centésimos por cento) sobre tal valor, nos termos do inciso I do artigo 40 do Regulamento do Fundo (“**Preço de Emissão**”), observado que o Preço de Emissão poderá, a critério da Gestora, ser alterado e fixado, através de Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, podendo contar com um desconto ou acréscimo de até 3% (três por cento). Em qualquer caso, será divulgado, em 05 (cinco) Dias Úteis antes do término do período de exercício do Direito de Preferência, Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão.

Taxa de Distribuição Primária:

Será devida taxa no valor de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota, equivalente a 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras) adicionalmente ao Preço de Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que (a) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (b) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela Comissão de Estruturação e Comissão de Colocação (a serem definidas na documentação da Oferta) devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Preço de Subscrição:

O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 86,09 (oitenta e seis reais e nove centavos) (“**Preço de Subscrição**”), correspondente à soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validar/INYNT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

Data de Emissão:	<p>a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão.</p> <p>Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação").</p>
Série:	Série única.
Forma de Distribuição:	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e com os demais normativos vigentes aplicáveis.</p> <p>A Oferta será registrada na CVM sob o regime de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160.</p>
Distribuição Parcial:	Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta necessário para a manutenção da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta (" Distribuição Parcial ").

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validar/INYRT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

Forma de Subscrição e Integralização:	As Novas Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição. Os Investidores (inclusive os Cotistas do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras) deverão efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação do Coordenador Líder.
Negociação das Cotas	As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“ DDA ”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificado, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo (“ Escriturador ”) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
Período de Distribuição:	A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“ Anúncio de Início ”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
Público-alvo:	A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“ Resolução CVM 30 ” e “ Investidores Qualificados ”, respectivamente), que (i) sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem Documento de Aceitação (conforme definido na documentação da Oferta) em valor igual ou inferior a R\$ 999.996,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais) por Investidor, equivalente a até 11.976 (onze mil, novecentas e setenta e seis) Novas Cotas (“ Investidores Não Institucionais ”); e (ii) sejam (a) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, em qualquer caso, que sejam

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validar/INYRT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

7



domiciliados ou com sede no Brasil, assim como; **(b)** pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que (b.i) sejam consideradas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30; ou (b.ii) apresentem Documento de Aceitação, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.079,50 (um milhão, setenta e nove reais e cinquenta centavos), equivalente a até 11.977 (onze mil, novecentas e setenta e sete) Novas Cotas (“**Investidores Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “**Investidores**”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

Investimento Mínimo por Investidor:

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 15 (quinze) Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.252,50 (mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.291,35 (mil, duzentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme Comunicado ao Mercado de Eventual Alteração do Preço de Emissão, e observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido **(i)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos documentos de aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validate/NYNYRT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.

Coordenador Líder:

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

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de cotas a ser definido na documentação da Oferta, de acordo com os termos e condições previstos no Regulamento, no fato relevante acerca da Quarta Emissão e nos documentos da Oferta ("**Direito de Preferência**").

Não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras ("**Direito de Subscrição de Sobras**"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Sobras**"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras a outros Cotistas ou a terceiros cessionários.

Características das Novas Cotas:

As Novas Cotas possuirão os mesmos direitos e obrigações das Cotas atualmente existentes, quais sejam: (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar,

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validate/NYNT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>

integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Esse documento foi assinado por MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO e ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validate/NYNYRT-BD5Z6-DCUYF-IMDA72>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NYNRT-BD5Z6-DCUYF-MDA72

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ MARIA CLARA GUIMARAES GUSMAO (CPF 089.541.336-14) em 11/07/2024 15:48 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ ALEXANDRE RICCIO DE OLIVEIRA (CPF 013.202.406-31) em 11/07/2024 18:10 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.bancointer.com.br/validate/NYNRT-BD5Z6-DCUYF-MDA72>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.bancointer.com.br/validate>

ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

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

RESUMO DA TRANSAÇÃO PRETENDIDA

O Fundo venderá sua participação no ativo “Log Goiânia I” e adquirirá participação em duas propriedades que compõem o seu portfólio, “Log Gaiolli Guarulhos” e “Log Viana I”, conforme tabela abaixo:

Resumo da Transação								
Ativo	Cidade / Estado	Área Total do Ativo [m ²]	Área Atual do LGCP11 [m ²]	Participação Atual do LGCP11 [%]	Área a ser Adquirida [m ²]	Área a ser Adquirida [%]	Nova área do LGCP11 [m ²]	Nova Participação do LGCP11 [%]
Log Contagem I	Contagem / MG	58.417	27.018	46,25%	0	0,00%	27.018	46,25%
Log Gaiolli Guarulhos	Guarulhos / SP	32.988	16.098	48,80%	10.292	31,20%	26.390	80,00%
Log Viana I	Viana / ES	60.987	27.444	45,00%	21.345	35,00%	48.789	80,00%
Log Goiânia I	Goiânia / GO	78.214	36.174	46,25%	-36.174	-46,25%	0	0,00%
Log Rio Campo Grande	Rio de Janeiro / RJ	52.869	11.684	22,10%	0	0,00%	11.684	22,10%
Total		283.475	118.418	41,77%	-4.537	-1,60%	113.881	40,17%
Receita Total Mês				R\$ 2,7 MM				R\$ 2,8 MM
Receita / m²				R\$ 23				R\$ 25

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

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

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validade/QKXP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

Valores Por Ativo				
Ativo	Área Total do Ativo [m ²]	Área Adquirida [m ²]	Preço de Aquisição [R\$]	Preço de Aquisição [R\$/m ²]
Log Contagem I	58.417	0	n/a	n/a
Log Gaiolli Guarulhos	32.988	10.292	39.561.901	3.288
Log Viana I	60.987	21.345	76.754.881	3.736
Log Goiânia I	78.214	0	n/a	n/a
Log Rio Campo Grande	52.869	0	n/a	n/a
Total	283.475	31.637	116.316.782	3.677

Resultado Operacional Líquido

A receita operacional do Fundo é proveniente do fluxo de receita dos ativos que compõem o seu portfólio, sendo que o Fundo recebe o proporcional da sua participação em cada um dos ativos, ou seja, a receita total do ativo é multiplicada pela participação percentual do Fundo. Com a aquisição detalhada acima, o Fundo aumentará a sua receita proporcionalmente à área adquirida em cada um dos ativos adquiridos. Deste valor, para cálculo da receita operacional líquida, são subtraídos os custos operacionais projetados, conforme detalhado na planilha da viabilidade.

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

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

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

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

Custos de Emissão da Oferta

Os custos da 4ª Emissão são estimados em R\$ 3.101.865,00 (três milhões, cento e um mil e oitocentos e sessenta e cinco reais) e correspondem aos seguintes itens:

Custos de Emissão	Valor
Comissão de Estruturação	R\$ 500.000,09
Tributos Comissão de Estruturação	R\$ 53.403,45
Comissão de Distribuição	R\$ 2.000.000,35
Tributos Comissão de Colocação	R\$ 213.613,77
Assessor Legal	R\$ 200.747,09
Taxa de Registro na CVM	R\$ 38.700,00
Taxa de Análise na B3	R\$ 15.200,12
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	R\$ 15.200,12
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	R\$ 35.000,01
Outros Custos da Oferta	R\$ 30.000,00
Total	R\$ 3.101.865,00

Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos Alvo

O custo de aquisição da participação adicional do Fundo nos Ativos Alvo, conforme informado, corresponde ao total de R\$ 116.316.782,03 (cento e dezesseis milhões, trezentos e dezesseis mil, setecentos e oitenta e dois reais e três centavos). As despesas de aquisição, como ITBI e emolumentos, serão pagos somente na terceira parcela de aquisição dos Ativos Alvo, após 24 meses do pagamento da entrada. Utilizando as alíquotas e custos atuais, o valor seria de R\$ 2.907.919,55 (dois milhões, novecentos e sete mil, novecentos e dezenove reais e cinquenta e cinco centavos), incluso na modelagem juntamente com a terceira parcela de pagamento pelos Ativos Alvo.

Despesas Recorrentes

As despesas recorrentes do Fundo, em valores anuais, são estimadas em R\$ 2.358.061,77 (dois milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, sessenta e um reais e setenta e sete centavos) e correspondem aos seguintes itens descritos abaixo:

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validade/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

Despesa do Fundo	Valor
Taxa de Administração (0,16% a.a. sobre o Patrimônio Líquido) - Ano 1	R\$ 749.494,01
Honorário Auditoria	R\$ 49.586,76
Fiscalização CVM	R\$ 40.477,29
Anbima	R\$ 5.502,00
Taxa B3	R\$ 12.696,46
Laudo de Avaliação	R\$ 12.503,98
Taxa de Gestão e Administrador Imobiliário (0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido) - Ano 1	R\$ 1.405.301,27
Outros	R\$ 82.500,00
Total - Ano 1	R\$ 2.358.061,77

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

Também foi considerada, conservadoramente, uma vacância média perpétua para o portfólio de 1,5% (um e meio por cento), que reduz a receita do Fundo ao mesmo tempo que gera uma despesa de espaço vago mensal. Desde janeiro de 2020, primeiro mês de operação do Fundo, até junho de 2024, a vacância média dos ativos que compõem o portfólio do Fundo foi de 0,8% (zero vírgula oito por cento). Ademais, durante 32 dos 54 meses no intervalo mencionado a vacância foi zero. Dessa forma, consideramos o parâmetro utilizado conservador quando comparado ao histórico do Fundo.

Reserva de Resultado

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do Fundo, este destinará 2% (dois por cento) do seu resultado operacional líquido para o caixa, mantendo uma reserva, ou seja, será distribuído 98% (noventa e oito por cento) deste resultado. Além disso, o Fundo conta atualmente com um caixa de R\$ 1,3 milhões.

Simulação de Liquidação

Este estudo apresenta um cenário de retorno com a visão do fundo como um todo considerando o resultado do LGCP11 incluindo todo o seu portfólio atual e com a inclusão da nova participação. Neste cenário estamos considerando a venda dos ativos no final do 10º ano de operação após a 4ª emissão, ou seja, a liquidação do fundo. Para esta simulação foi determinado um cap rate (taxa de capitalização) de saída médio de 8,0% para todos os ativos, o que é um parâmetro em linha com as transações históricas recentes do mercado de logística. Com isso, o valor de venda total do LGCP11 por ativo seria o descrito abaixo:

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validate/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

Ativos	Área Total do Ativo	Área LGCP11 Após Aquisição	Participação LGCP11 Após Aquisição	Valor de Venda da Participação do LGCP11 no Ano 10
Log Contagem I	58.417	27.018	46,25%	R\$ 197.496.051,68
Log Gaiolli Guarulhos	32.988	26.390	80,00%	R\$ 168.637.467,77
Log Viana I	60.987	48.789	80,00%	R\$ 280.339.026,20
Log Goiânia I	78.214	0	0,00%	R\$ 0,00
Log Rio Campo Grande	52.869	11.684	22,10%	R\$ 71.024.930,42
Total	283.475	113.881	40,17%	R\$ 717.497.476,07

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

VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira do Fundo nos próximos 10 anos, considerando o portfólio do LGCP11 como um todo, incluindo a aquisição proposta na 4ª Emissão:

Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Custos de Aquisição e Oferta											
Portfólio Atual	(368.136)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra Ativos da 3ª Emissão	-	(32.725)	(34.009)	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra Ativos da 4ª Emissão	-	(58.158)	(30.403)	(31.961)	-	-	-	-	-	-	-
ITBI & Registros	-	-	(3.520)	(2.908)	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Emissão	-	(3.100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total - Aquisição e Oferta	(368.136)	(93.983)	(67.992)	(34.869)	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida Ativos											
Total - Receitas Líquidas Ativos	2.713	34.883	35.144	38.115	40.320	42.636	45.032	47.503	50.033	52.607	55.217
Receitas Financeiras											
Total - Receitas Financeiras	13	4.401	4.149	1.344	1.159	1.224	1.284	1.345	1.402	1.465	1.550
Venda de Ativos											
Total - Venda de Ativos	-	80.658	35.770	-	-	-	-	-	-	-	703.148
Despesas Recorrentes											
Total - Despesas Recorrentes	(165)	(2.542)	(2.600)	(2.621)	(2.644)	(2.669)	(2.695)	(2.722)	(2.750)	(2.779)	(2.808)
Valor Distribuído - Visão Fundo	2.550	45.446	38.245	36.101	38.059	40.368	42.749	45.202	47.711	50.268	52.928
Número de Cotas Final	-	4.727.340	4.727.340	4.727.340	4.727.340	4.727.340	4.727.340	4.727.340	4.727.340	4.727.340	4.727.340
Valor Distribuído - R\$/Cota	-	9,79	8,92	7,64	8,05	8,54	9,04	9,56	10,09	10,63	11,19
FLUXO FUNDO (Distribuindo 100% do Resultado)											
	(365.575)	23.415	5.530	1.909	38.835	41.192	43.622	46.124	48.685	51.294	53.947
FLUXO COTISTA (Distribuindo 98% do Resultado)											
	(365.627)	(57.656)	38.245	36.101	38.059	40.368	42.749	45.202	47.711	50.268	52.928
TIR Projeto (Nominal)	13,3%										
TIR Cotista (Nominal)	12,4%										
Yield Nominal		11,7%	10,7%	9,1%	9,6%	10,2%	10,8%	11,5%	12,1%	12,7%	13,4%

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

Ano	Portfólio Atual	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	(368.136)		2.510		(365.627)
Ano 1		(103.102)	45.446		(57.656)
Ano 2			38.245		38.245
Ano 3			36.101		36.101
Ano 4			38.059		38.059
Ano 5			40.368		40.368
Ano 6			42.749		42.749
Ano 7			45.202		45.202
Ano 8			47.711		47.711
Ano 9			50.268		50.268
Ano 10			52.880	703.148	756.028

TIR a.a. 12,4%

VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS – VISÃO SEM VENDA DE GOIÂNIA

Como Cenário Conservador de análise, fizemos uma simulação do Fundo sem a venda do ativo Goiânia I. Neste cenário, a participação nos ativos Gaiolli e Viana chegariam a 54,5%.

Com isso, os novos resultados são apresentados abaixo:

Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Custos de Aquisição e Oferta											
Portfólio Atual	(368.136)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra Ativos da 3ª Emissão	-	(32.725)	(34.009)	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra Ativos da 4ª Emissão	-	(14.031)	(7.335)	(7.710)	-	-	-	-	-	-	-
ITBI & Registros	-	-	(3.520)	(702)	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Emissão	-	(3.180)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total - Aquisição e Oferta	(368.136)	(49.857)	(44.864)	(8.412)	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida Ativos											
Total - Receitas Líquidas Ativos	2.713	35.677	37.838	39.891	42.221	44.644	47.151	49.739	52.388	55.083	57.816
Receitas Financeiras											
Total - Receitas Financeiras	13	4.195	3.337	416	425	497	568	640	714	791	881
Venda de Ativos											
Total - Venda de Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	562.898
Despesas Recorrentes											
Total - Despesas Recorrentes	(166)	(2.551)	(2.607)	(2.628)	(2.651)	(2.676)	(2.702)	(2.730)	(2.758)	(2.787)	(2.816)
Valor Distribuído - Visão Fundo	2.509	36.576	35.817	36.925	39.195	41.615	44.116	46.696	49.337	52.025	617.661
Valor de Caixa Final	-	4.727.240	4.727.240	4.727.240	4.727.240	4.727.240	4.727.240	4.727.240	4.727.240	4.727.240	4.727.240
Valor Distribuído - R\$/Cota	-	7,52	7,52	7,81	8,25	8,80	9,33	9,88	10,44	11,01	11,58
FLUXO FUNDO (Distribuindo 100% do Resultado)	(365.576)	(12.520)	(6.316)	20.266	39.595	42.464	45.617	49.649	50.344	53.087	618.779
FLUXO COTISTA (Distribuindo 98% do Resultado)	(365.627)	(66.526)	35.817	36.925	39.195	41.615	44.116	46.696	49.337	52.025	617.661
TIR Projeto (Nominal)		11,0%									
TIR Cotista (Nominal)		10,6%									
Valid Nominal		9,5%	9,1%	9,4%	9,9%	10,5%	11,2%	11,8%	12,5%	13,2%	13,9%

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

Ano	Portfólio Atual	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	(368.136)		2.509		(365.627)
Ano 1		(103.102)	36.576		(66.526)
Ano 2			35.817		35.817
Ano 3			36.925		36.925
Ano 4			39.195		39.195
Ano 5			41.615		41.615
Ano 6			44.116		44.116
Ano 7			46.696		46.696
Ano 8			49.337		49.337
Ano 9			52.025		52.025
Ano 10			54.763	562.898	617.661

TIR a.a. 10,6%

A INTER ASSET

Seus objetivos, nossa prioridade.

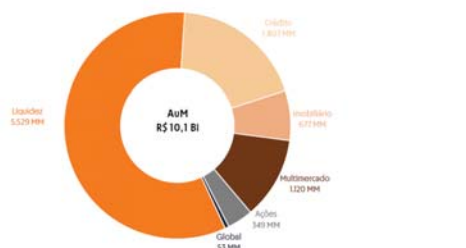
A Inter Asset conta com um time de gestores com experiência e com uma equipe especializada

Oferecemos um portfólio diversificado, com produtos que seguem diferentes estratégias de acordo com o perfil de cada investidor.

Foco da nossa gestão com o objetivo de alcançar os melhores resultados no longo prazo.

Desde 2003
Rating MQ2.br

R\$ 10,1 bilhões
de ativos sob gestão



Fonte: Gestor
Até 30/04/2024

Diretores



Daniel Castro
Sócio Fundador e CEO

Gestor certificado pela CVM. Economista pela UFPA e MBA em Finanças pelo Ibmec-MG. Trabalhou anteriormente na Ericsson, Telecomunicações, e como consultor da Swecap Global Invest. Fundou a Inter Asset (na época DLM Invest) em 2003.



Mauro Lima
Diretor de Investimentos Imobiliários

Mais de 30 anos de experiência em investimento, gestão e desenvolvimento imobiliário. Formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas (Mackenzie), com MBA (FIA/USPI), é Conselheiro de Administração Certificado pelo IBGC e Membro do The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).



Marcelo Mattos
Sócio Gestor e CIO

Gestor certificado CGA e CFA. Economista pela UFPA, com especialização pela PUC-MG em Mercado de Capitais e Derivativos. Atuou como operador e gerente de renda variável na Generali Corretora CVM S/A, e compôs a equipe de gestão da Inter Asset desde 2011.



Daniel Viana
Diretor de Investimentos Imobiliários

Mestre em Economia e Finanças - Ohio University (EUA). Trabalhou em grandes empresas como PGO, OI e Galp. Ao longo da sua carreira, participou da estruturação de operações de projetos complexos. Foi professor convidado de disciplinas e cenários econômicos da FGV no MBA em gestão de negócios imobiliários.



Ian Lima
Gestor de Renda Fixa Ativa

Formado em engenharia mecânica pelo ITA, tem passagens pela Mauá Capital, Az Quest e Sul América. Sua última experiência foi como Portfolio Manager da Porto Investimentos e atualmente é gestor de Renda Fixa Ativa da Inter Asset.



Marianne Moraes
Gestora de Crédito Privado

Gestora certificada CGA. Economista, graduada pela PUC Minas em 2009 e MBA em Gestão de Projetos pela FGV. Marianne trabalha desde 2007 na área de análise de crédito com passagens por casas como Banco Mercantil do Brasil, Atena Capital, AF Invest e Butil Investimentos.



Rafael Cota
Gestor de Renda Variável

Gestor certificado pela CVM e CGA Antônia. Graduado em Comunicação Social pela UNI-BH, MBA em Finanças pelo Ibmec-MG e Pós Graduação em Mercado de Capitais e Derivativos pela PUC-MG. Conselheiro da Apimex Nacional (2019/2020) e Presidente da APIMEC-MG (2019/2020 e 2021/2022).

Fonte: Gestor

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validar/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

Inter Asset

Como Investimos?

- 1 Estudo de Mercado
- 2 Análise e elaboração de cenários
- 3 Apresentação ao Comitê e aprovação
- 4 Monitoramento
- 5 Gestão Ativa

CÔMITES DE INVESTIMENTOS

Ocorrem semanalmente para discussão e deliberação:

Estratégias de Gestão; Acompanhamento do desempenho dos fundos/ativos; Monitoramento de ativos, FRs e notícias; Alocações e desinvestimentos; Votos em assembleias; Novos projetos

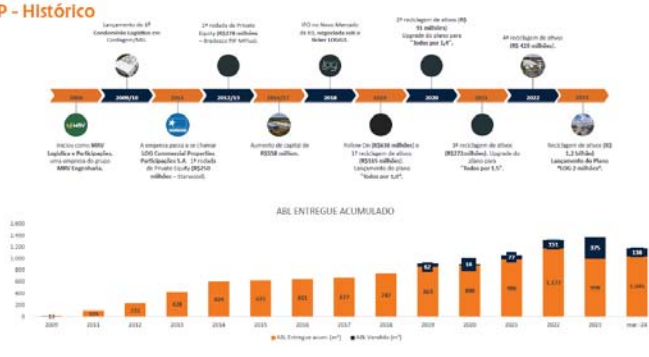
Participantes: Mauro Lima, Daniel Viana, Daniel Castro, Marcelo Mattos, João Pedro Pagliusi, demais membros da equipe de risco e analistas de Crédito ou Renda Variável podem ser convidados a participar a depender da pauta da reunião

Os itens de discussão e deliberação são registrados em ata

AS INFORMAÇÕES ACIMA TRATAM DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES INDICADAS ACIMA NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

A LOG COMMERCIAL PROPERTIES

Log CP - Histórico



Log CP - Modelo de Negócio



- Operação Integrada**
 Player que participa de todo o ciclo de desenvolvimento do projeto, tornando-se, na visão da gestora, uma solução única e integrada para os clientes.
- Galpão Modular e Flexível**
 Capacidade de atender operações logísticas de todos os tamanhos com maior velocidade de absorção, na visão da gestora.
- Diversificação Geográfica**
 Player com atuação em regiões pouco exploradas e com forte demanda reprimida por ativos de qualidade, na visão da gestora.

Fonte: https://logcp.com.br/pt/intermanager/22/000200000_1360_4034_0004_9448480000/017620005_Precisando%20de%20um%20local%20de%20armazenagem

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validate/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

MERCADO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO

Mercado Imobiliário Logístico - 1T2024

ABSORÇÃO

Resultado no trimestre de absorção líquida positiva e aumento na receita em relação ao 4T23:

- Estoque total chegou a 20.205 mil m², com aumento de 450 mil m²
- Preço pedido de aluguel chegou a R\$ 25,49/m²

Absorção Bruta de 613 mil m² e Absorção Líquida de 246 mil m²

- Destaque para absorção de Guarulhos (SP), Simões Filho (BA) e Sorocaba (SP)

ENTREGAS, PREÇO E VACÂNCIA

Novo estoque de 450 mil m²

- O valor veio acima da média trimestral do 2023
- Apesar do valor estar abaixo da média trimestral de 2021 e 2022, o crescimento de estoque está acima do patamar anterior à pandemia

Taxa de vacância de 11,0% (Brasil)

- 8 estados apresentaram queda na taxa de vacância (RJ, BA, RS, ES, DF, PR, PE e CE)
- 10 estados com vacância inferior a 7% (ES, DF, PR, PE, CE, AL, GO, PB, SC e SE)

Preço médio apresentou novo recorde com alta no ano, chegando a R\$ 25,49/m²/mês (Brasil)

- PR representou o maior preço médio, da R\$ 30,65/m²/mês



Fonte: Brounager - Condomínios Logísticos e Industriais Brasil A4/JA 1T2024

As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimentos, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Mercado Imobiliário Logístico - 1T2024



Vacância média de 9% considerando estados em que ativos com aumento de participação do LGCP estão localizados (SP e ES)

- São Paulo possui vacância acima da média porém é o mais representativo em termos de inventário
- Nosso ativo está em **Guarulhos**, o segundo maior mercado logístico do estado e região com a **maior absorção no 1T24**
- A vacância do Espírito Santo apresentou redução no 1T24, sendo que o estado possui uma taxa de vacância de 6,3%, menor do que a média nacional

Preço médio pedido nos 2 estados com aumento de participação do LGCP são 5º e 7º maiores do país

- Ambas as regiões apresentam aluguel superior a R\$ 24/m²/mês
- estados com presença de empreendimentos do LGCP11
- estado com presença de empreendimentos do LGCP11 antes da operação de venda

As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Fonte: Brounager - Condomínios Logísticos e Industriais Brasil A4/JA 1T2024

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validade/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

ESTRATÉGIA DO FUNDO

Estratégia do Fundo

 <p>IMÓVEIS MADUROS CLASSE A</p> <p>Modular – Permite a diversificação da carteira</p> <p>Aproveitar a tendência Flight to Quality*</p> <p>Histórico de alta ocupação e baixa inadimplência</p>	 <p>DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO</p> <p>Diversificação Geográfica</p> <p>Diversificação Carteira</p> <ul style="list-style-type: none"> • Base de clientes diversificada, com baixa concentração, tanto por cliente quanto por segmento industrial. • Capacidade de atender diversos tipos de locatários, desde multinacionais até players locais. 	 <p>GESTÃO PROFISSIONAL</p> <p>Gestora com profissionais com mais de 30 anos de experiência de mercado.</p> <p>Administrador Imobiliário especializado no setor logístico, com mais de 22 anos de experiência e histórico comprovado.</p> <p>Relacionamento de longo prazo com os locatários</p>	 <p>GERAÇÃO DE VALOR</p> <p>Adicionar ativos com as mesmas características</p> <p>Investimento, locação, manutenção e reciclagem de portfólios, buscando gerar valor aos cotistas</p> <p>Gestão Ativa do portfólio</p>
---	---	---	--

*Flight to Quality
Fonte: https://www.bancointer.com.br/30/interoperacoes-demercado/27/2024/09/05/505666619469_00000000_000_000_000.pdf

A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO PORTFÓLIO

 <p>Portaria blindada 24h</p> <p>Circuito fechado de TV, que proporciona maior economia e segurança</p>	 <p>Operação Modular e Flexível</p> <p>Cabides modulares permitem uma melhor regulação comercial e rápida alteração, na visão da gestora</p>	 <p>Diversificação Geográfica</p> <p>Presente também em mercados menos competitivos, atendendo uma demanda de clientes</p>
 <p>Localização Estratégica</p> <p>Presente em 4 cidades e 4 estados</p>	 <p>Pé direito</p> <p>Até 12 metros</p>	 <p>Base de Apoio</p> <p>Edificações como restaurante, portaria, serviço de jardinagem, limpeza e manutenção em geral</p>
 <p>Carga de Piso</p> <p>6 t/m² Nivelado a Laser</p> <p>Reduz o desgaste com equipamentos e resulta até 6 toneladas/m²</p>	 <p>Metragem Adequada</p> <p>Localização de galpões a partir de 1.000 m²</p>	 <p>Base de clientes</p> <p>Clientes com relacionamento de longo prazo</p>



Fonte: <https://api.moby.com/hotellomanager/V2/U/00a2881u?RAU=4204-9524-94494848483/37754223-4043-8ee4-981f-318046c34877img/w=1200&h=800> - Gestor

LEXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validate/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC805>



Classificação da Informação: RESTRITA

Portfólio Atual - Contagem I / MG

EMPREENDIMENTOS



SERVIÇOS:
Portaria com guarda blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DMU, Casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Endereço: Rua Simão Antônio nº 149, Cincelo, Contagem - MG

Classe	A	Galpões	6
Cidade	Contagem/MG	Módulos	16
ABL Total	58.417 m ²	Nívelado a Laser	Sim
Participação LOCP11	46,25%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Fev/2011	Capacidade do Piso	8 ton/m ²
Plô Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

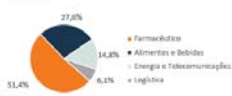
LOCALIZAÇÃO

Rua Simão Antônio - Cincelo



Fonte: Relatório Gerencial LOCP11, Jun/24 e Geotier

COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS



A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Portfólio Atual - Galoili Guarulhos / SP

EMPREENDIMENTOS



SERVIÇOS:
Portaria com guarda blindada, subestação de energia, castelo d'água, áreas permeáveis, acesso e circulação de veículos e pedestres, DMU, casa de máquinas e gerador, restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por muros.

Endereço: Avenida Amâncio Galoili nº 426, Bairro Água Chata, Guarulhos - SP

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Guarulhos	Módulos	15
ABL Total	32.388 m ²	Nívelado a Laser	Sim
Participação LOCP11	48,80%	Nº Clientes	5
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mai/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Plô Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

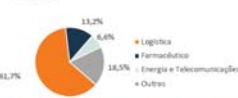
LOCALIZAÇÃO

Av. Amâncio Galoili, 426 - Água Chata



Fonte: Relatório Gerencial LOCP11, Jun/24 e Geotier

COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS



A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Portfólio Atual - Viana I / ES

EMPREENDIMENTOS



SERVIÇOS:
Portaria com guarda blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DMU, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Endereço: BR 262 nº 222, Bairro Vila Berthoin, Viana - ES

Classe	A	Galpões	4
Cidade	Viana/ES	Módulos	21
ABL Total	60.987 m ²	Nívelado a Laser	Sim
Participação LOCP11	45,00%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	28/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Plô Direito	11 m	Contratos	100% Típicos

LOCALIZAÇÃO

Rod. Gov. Mário Covas, 334 - Vila Berthoin



Fonte: Relatório Gerencial LOCP11, Jun/24 e Geotier

COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS



A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validade/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

Portfólio Atual - Goiânia / GO

EMPRESAMENTOS



SERVIÇOS:

Portaria com guarda blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castiçal, água, áreas ajardinadas com paisagismo, DM, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Endereço: BR-153 Km 5,5 - Bairro Fazenda Retiro, Goiânia - GO			
Classe	A	Galpões	9
Cidade	Goiania/GO	Módulos	40
ABL Total	78.214 m ²	Nível do Lazer	Sim
Participação LGCP11	48,35%	Nº Clientes	26
Data Aquisição	18/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do imóvel	Out/2019	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pt Direto	Maior que 9 m	Contratos	100% Típico

LOCALIZAÇÃO

BR-153, KM 5,5 - Fazenda Retiro



Fonte: Relatório Gerencial LGCP11 Jun/24 e Gestor

COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO

% DA ABL



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS

% DA RECEITA



A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM PORTANIAS SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Portfólio Atual - Rio Campo Grande / RJ

EMPRESAMENTOS



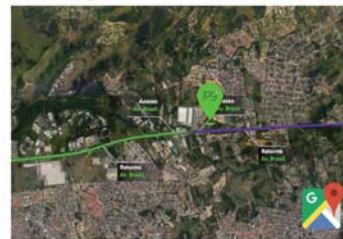
SERVIÇOS:

Portaria com guarda blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castiçal, água, áreas ajardinadas com paisagismo, DM, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Endereço: Av. Brasil nº 41.432, Bairo Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ			
Classe	A	Galpões	2
Cidade	Rio de Janeiro	Módulos	18
ABL Total	52.867 m ²	Nível do Lazer	Sim
Participação LGCP11	22,10%	Nº Clientes	7
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pt Direto	12/10 m	Contratos	45% Típico/55% Atípico

LOCALIZAÇÃO

Av. Brasil, 41.432 - Campo Grande



Fonte: Relatório Gerencial LGCP11 Jun/24 e Gestor

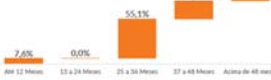
COMPOSIÇÃO CARTEIRA POR SEGMENTO

% DA ABL



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS

% DA RECEITA



A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM PORTANIAS SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Portfólio Atual

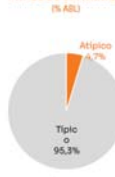
COMPOSIÇÃO CARTEIRA DO PORTFÓLIO (% ABL)



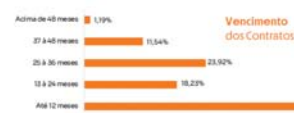
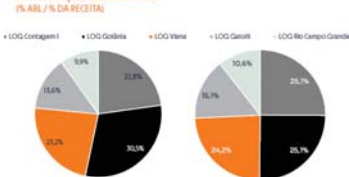
INDEXADORES DOS CONTRATOS (% ABL)



TIPOS DE CONTRATO (% ABL)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% ABL / % DA RECEITA)



Fonte: Relatório Gerencial LGCP11 Jun/24 e Gestor

A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM PORTANIAS SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validade/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

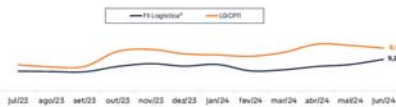
Portfólio Atual

EVOLUÇÃO DO RENDIMENTO



COMPARATIVO DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

Com base na cota a valor de mercado

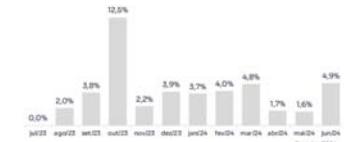


A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

HISTÓRICO DE VACÂNCIA DO PORTFÓLIO



HISTÓRICO DE INADIMPLÊNCIA DO PORTFÓLIO



1. Dividend Yield Anualizado calculado com base no valor de mercado da cota no final de cada mês.
2. Cota do FI Logística: 7888, IGPPI: 1022. Fonte: Relatório Gerencial LQCP1 Jun/24 e Gestor Considerando o ativo de Gênera

Liquidez - Jun/2024

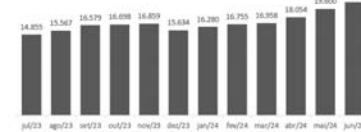
VOLUME FINANCEIRO NEGOCIADO P/ MÊS [R\$ MM]



NÚMERO DE TRANSAÇÕES P/ MÊS



NÚMERO DE COTISTAS P/ MÊS



Fonte: Clube FI e Informe Mensal da LQCP1 de Jun/24

A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Highlights - Jun/24

Vacância 0,0%	Yield Anualizado 9,97%	Yield Mês 0,83%	Área Bruta Locável 118,4 Mil m²
Rendimento Mês R\$ 0,72 por cota	Inadimplência 4,9%	Número de Cotistas 20.846	Número de Cotas 3.529.735
Patrimônio Líquido R\$ 368,2 milhões	Cota Mercado R\$ 86,70 por cota	Cota Patrimonial R\$ 104,31 por cota	Valor Mercado R\$ 306,0 milhões

Fonte: Relatório Gerencial do LQCP1 de Jun/24 e Gestor Considerando o ativo de Gênera

A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validate/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

A TRANSAÇÃO

Condições da Transação

- Ativos a serem adquiridos: **+35% Viana/ ES e +31,2% Goiássi/SP**
- Preço de Aquisição: **R\$ 116.316.782** [NAV base Set/23]
- Recebimento dos Aluguéis: **LGCP11** começa a receber **100% dos valores** referentes à sua nova participação no encerramento desta Oferta
- Cond. de Pgto. dos Ativos: **50,0% + 25,0%** [12 meses] + **25,0%** [24 meses], corrigidos apenas por IPCA
- Preço Médio dos Ativos: **R\$ 3.677/m²**
- Dividend Yield Anualizado em 28/Jun: **10,0%** [distribuição de R\$ 0,72/cota base Jun/24 x 12, dividido pelo valor da cota de R\$ 86,70 em 28/Jun/24]
- Vacância: **0%** [no estudo de viabilidade (anexo ao Prospecto) consideramos vacância perpétua de 1,5%]
- Taxa de Administração: **0,46% a.a.** [administração fiduciária, tesouraria, custódia, escrituração e gestão, taxa de administração]*
- Locatários: **30** locatários, e diversificados [sem concentração em um inquilino]
- Alavancagem da Oferta e do LGCP11: O Fundo possui duas parcelas referentes aos ativos adquiridos na 3ª Emissão no valor de **R\$ 31.410.423** a serem pagas em Ago/24 e Ago/25, corrigidas apenas por IPCA
- Com a venda de Goiânia o fluxo de caixa estará **100% resolvido para pagamento de todas as parcelas vincendas, sem necessidade de novas captações**

Fonte: Prospecto e CVR
 Considerando a venda do ativo de Goiânia
 *A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO.

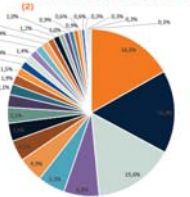


A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

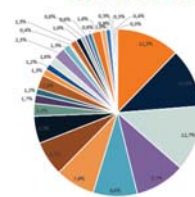
Comparativo de Ocupação Após a Emissão

PORTFÓLIO CONSOLIDADO¹

LOCATÁRIOS POR ÁREA (M²)



LOCATÁRIOS POR RECEITA LÍQUIDA



Locatários

- 1400004047 • 1400002330 • 1400001202 • 1400003407 • 1400002793 • 1400003882
- 1400001448 • 1400006819 • 1400004474 • 1400007052 • 1400003171 • 1400002398
- 1400006667 • 1400006218 • 1400004853 • 1400002430 • 1400005388 • 1400007340
- 1400004276 • 1400003730 • 1400002111 • 1400007053 • 1400002196 • 1400006583
- 1400003043 • 1400003785 • 1400007252 • 1400004123 • 1400004070 • 1400004966

Após a emissão:

- 70% dos locatários terão até 3% da Área,
- 20% de 3% a 7%, e
- 10% de 15% a 17%
- 73% dos locatários terão até 3% da Receita,
- 17% de 3% a 10%, e
- 10% de 11% a 13%

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

Fonte: Gestor
 Considerando a venda do ativo de Goiânia
 Base: Jun/2024

Evolução do Portfólio

Comparativo indicadores antes e depois da aquisição

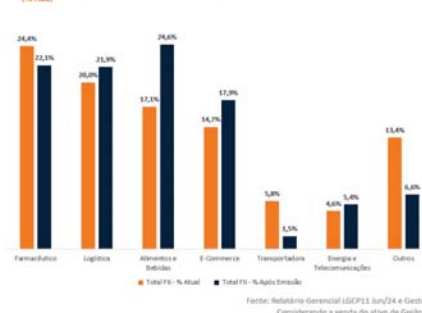
CONCENTRAÇÃO POR ATIVO - ABL



CONCENTRAÇÃO POR ATIVO - RECEBIMENTO MENSAL



CONCENTRAÇÃO POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS INQUILINOS (% ABL)



Fonte: Relatório Gerencial LGCP11 Jun/24 e Gestor
 Considerando a venda do ativo de Goiânia

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validade/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>



Classificação da Informação: RESTRITA

Projeção de Entradas e Saídas de Capital do Fundo [R\$ MM]

	Ago-24	Set-24	Abr-25	Ago-25	Set-25	Ago-26
Receitas						
Venda Golândia Valor de Aquisição	-	40,6	30,4	-	30,4	-
Venda Golândia Apreciação do Imóvel	-	5,0	4,6	-	5,3	-
4a Emissão	100,0	-	-	-	-	-
Total Receitas	100,0	45,6	35,0	-	35,7	-
Despesas						
4a Emissão 1a Parcela	-58,2	-	-	-	-	-
3a Emissão 2a Parcela	-32,7	-	-	-	-	-
4a Emissão 2a Parcela	-	-	-	-30,4	-	-
3a Emissão 3a Parcela	-	-	-	-37,5	-	-
4a Emissão 3a Parcela	-	-	-	-	-	-34,9
Distribuição de Apreciação Imobiliária	-	-5,0	-4,6	-	-5,3	-
Total Despesas	-90,9	-5,0	-4,6	-67,9	-5,3	-34,9
Saldo Final	9,1	40,6	30,4	-67,9	30,4	-34,9
Saldo Acumulado	9,1	49,7	80,1	12,2	42,6	7,7

Fonte: Projeção
Considerando a venda do ativo de Goiânia
Todos os valores da tabela corrigidos por IPCA.
A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE RELOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDERÁ, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.



Resumo dos Resultados após 4ª Emissão

Dividend Yield Projetado											
	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano	Média
Distribuição	9,79	8,92	7,64	8,05	8,54	9,04	9,56	10,09	10,63	11,19	9,35
Valor da Cota	83,50	83,50	83,50	83,50	83,50	83,50	83,50	83,50	83,50	83,50	83,50
Distribuição Mensal	0,82	0,74	0,64	0,67	0,71	0,75	0,80	0,84	0,89	0,93	0,78
Dividend Yield	11,7%	10,7%	9,1%	9,6%	10,2%	10,6%	11,5%	12,1%	12,7%	13,4%	11,2%

Estudo de Viabilidade Elaborado pelo Gestor
Considerando a venda do ativo de Goiânia e 2% de crescimento real na receita na primeira revisão
A EXISTÊNCIA DE POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE RELOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDERÁ, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONANTES SUFICIENTES E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES, SENDO POSSÍVEL, AINDA, QUE AS TRANSAÇÕES PRETENDIDAS SEJAM REALIZADAS COM CONDIÇÕES DIFERENTES DAS DESCRITAS ACIMA.

Fonte: Projeção



Fluxo de Caixa Anual após 4ª Emissão

Item/Descrição	Out-23	Out-24	Out-25	Out-26	Out-27	Out-28	Out-29	Out-30	Out-31
Operações Operacionais e Financeiras									
Participação Anual	(100,0)	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra Ativo de 3ª Emissão	-	(12,770)	(14,000)	-	-	-	-	-	-
Compra Ativo de 4ª Emissão	-	(10,210)	(10,400)	(10,500)	-	-	-	-	-
IFD & Registros	-	(1,530)	(1,900)	-	-	-	-	-	-
Outros de Investimento	-	(1,100)	-	-	-	-	-	-	-
Total Operações e Financeiras	(100,0)	(25,510)	(26,300)	(10,500)	-	-	-	-	-
Operações Operacionais									
Log (Contagem)	705	9,379	8,855	10,412	11,240	11,896	12,351	13,029	14,429
Log (Serviço Operacional)	288	7,894	8,539	8,866	9,488	10,023	10,562	11,267	12,376
Log (Venda)	604	12,889	14,187	14,949	15,820	16,738	17,689	18,628	19,821
Log (Outros)	688	1,202	-	-	-	-	-	-	-
Log (Rio Campo Grande)	270	3,405	3,563	3,740	3,940	4,205	4,440	4,685	5,107
Total Operações Operacionais	2,750	34,865	36,144	38,115	40,528	42,639	44,692	47,303	50,642
Total Operações	1,750	9,355	9,844	27,615	30,028	30,843	32,341	33,674	35,642
Operações de Investimento	10	4,461	4,149	1,394	1,120	1,204	1,363	1,462	1,500
Total Operações	17,600	18,276	18,387	46,424	49,576	49,050	50,366	51,139	52,642
Operações de Recursos									
Total Operações de Recursos	(100,0)	(12,543)	(12,459)	(17,412)	(17,448)	(16,849)	(16,899)	(16,722)	(16,778)
Valor Distribuído - Valor Fundo	2,550	45,440	36,245	36,100	36,010	40,348	40,249	40,302	42,711
Valor de Caixa Final	4,212,340	4,212,340	4,212,340	4,212,340	4,212,340	4,212,340	4,212,340	4,212,340	4,212,340
Valor Distribuído - 100%	9,79	8,92	7,64	8,05	8,54	9,04	9,56	10,09	10,63
FLUXO FUNDO (Distribuído 100% do Resultado)	(100,0)	25,810	25,510	1,615	10,028	11,192	11,651	12,332	13,293
FLUXO FUNDO (Distribuído 100% do Resultado)	(100,0)	(12,459)	(12,459)	(16,100)	(16,338)	(16,641)	(16,530)	(16,260)	(16,278)
Yield Mensal	11,7%	10,7%	9,1%	9,6%	10,2%	10,6%	11,5%	12,1%	12,7%

Fonte: Projeção
Considerando a venda do ativo de Goiânia e 2% de crescimento real na receita na primeira revisão

Estudo de Viabilidade Elaborado pelo Gestor

Assinado digitalmente por:
MAURO CARNEIRO LIMA
CPF: 099.715.508-65
Certificado emitido por AC LINK RFB v2
Data: 11/07/2024 19:39:22 -03:00

Assinado digitalmente por:
DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA
CPF: 038.902.476-79
Certificado emitido por AC REDE IDEIA RFB
Data: 11/07/2024 19:45:06 -03:00

Esse documento foi assinado por MAURO CARNEIRO LIMA e DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.bancointer.com.br/validar/QKXP-LQ4L9-DEB3Y-BC805>



Classificação da Informação: RESTRITA



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ MAURO CARNEIRO LIMA (CPF 099.715.508-65) em 11/07/2024 19:39 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ DANIEL CASTRO DOMINGOS DA SILVA (CPF 038.902.476-79) em 11/07/2024 19:45 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.bancointer.com.br/validate/QKXYP-LQ4L9-DEB3Y-BC8Q5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.bancointer.com.br/validate>

**ANEXO V - INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V
DA INSTRUÇÃO CVM 472**

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	34.598.181/0001-11
Data de Funcionamento:	28/11/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRLGCPCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	3.529.735,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	CNPJ do Administrador:	18.945.670/0001-46
Endereço:	Avenida Barbacena, 1219, 21 andar- Santo Agostinho- Belo Horizonte- MG- 30190131	Telefones:	(31) 3514-5332
Site:	https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/	E-mail:	admfundos@interdtvm.com.br
Competência:	06/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Inter Asset Gestão de Recursos LTDA	05.585.083/0001-41	Avenida Barbacena, nº 1219, 21º andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, CEP 30190-131	(31) 3347-8009
1.2	Custodiante: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA	18.945.670/0001-46	Avenida Barbacena, nº 1219, 21º andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, CEP 30190-131	(31) 3614-5332
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditoria e Consultoria LTDA	13.045.248/0008-97	Praça Carlos Chagas, 49 - 4º andar - Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, 30170-020	(31) 3289-6000
1.4	Formador de Mercado: Banco Fator S.A.	33.644.196/0001-06	Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04530-000	(11)3049-9100
1.5	Distribuidor de cotas: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA	18.945.670/0001-46	Avenida Barbacena, nº 1219, 21º andar, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG, CEP 30190-131	(31) 3614-5332
1.6	Consultor Especializado: LOG Commercial Properties e Participações S.A.	09.041.168/0001-10	Avenida Professor Mário Werneck, nº 620, 10º andar, Conjunto 02, Estoril, Belo Horizonte - MG, CEP 35455-610	(31) 3614-6965
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: LOG Commercial Properties e Participações S.A.	09.041.168/0001-10	Avenida Professor Mário Werneck, nº 620, 10º andar, Conjunto 02, Estoril, Belo Horizonte - MG, CEP 35455-610	(31) 3614-6965
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	EMP CONTAGEM	Aquisição para propósito alvo do fundo	18.273.568,13	Emissão de Cotas
	EMP GAIOLLI	Aquisição para propósito alvo do fundo	15.244.249,38	Emissão de Cotas
	EMP GOIANIA	Aquisição para propósito alvo do fundo	18.181.333,13	Emissão de Cotas
	EMP VIANA	Aquisição para propósito alvo do fundo	11.041.696,25	Emissão de Cotas
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Para os próximos exercícios a gestão continuará ativamente buscando oportunidades de negócio que aumentem a rentabilidade e manterá sua estratégia de promover maior liquidez para o fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			

	O Fundo distribuiu o montante total de R\$ 28.864.965,09 a título de rendimentos.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	2023 foi marcado por um mercado volátil, alternando momentos positivos e negativos. No Brasil tivemos as crises das Americanas e do Varejo, enquanto nos Estados Unidos e na Europa notamos uma crise bancária, que culminou na quebra do Silicon Valley Bank e na incorporação do Credit Suisse pelo UBS. Ao final do ano, a economia brasileira apresentou melhoras no resultado devido ao desempenho do setor agropecuário e do cenário externo. Além disso, a desaceleração da atividade no 2º semestre contribuiu para uma ligeira queda da inflação, possibilitando cortes na taxa de juros Selic pelo Banco Central. Para o setor de fundos imobiliários de logística, o ano foi positivo, com uma valorização de 14,5%, influenciado pela queda observada na taxa Selic e pela contínua expansão da demanda por galpões logísticos, resultando na queda de vacância e o recorde de preço médio pedido para locação. Outro fator positivo foi o aumento da demanda do e-commerce, com as empresas mantendo seus planos de expansão.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	2024 apresenta uma perspectiva positiva para os fundos de logística, com tendências de inflação controlada e continuação na curva de queda na taxa Selic, fazendo com que os investimentos em fundos imobiliários se apresentem mais atrativos em comparação ao CDI ou renda fixa. Dessa forma, se cria uma tendência de valorização nos imóveis e pode-se aumentar o consumo no país, consequentemente levando a um aquecimento no mercado imobiliário logístico. O LGCP11 teve apenas 0,4% de vacância física média em 2023, mantendo sua estratégia de diversificação de clientes e regiões, pulverizando assim o risco de influência significativa na distribuição de rendimentos no caso de eventual saída e/ou inadimplência de um locatário. O histórico de renegociação de contratos e de novas locações é de aproximadamente 5% acima da inflação, gerando assim uma captura de valores e potencializando um eventual aumento na rentabilidade do Fundo. A gestão também continuará ativamente buscando oportunidades de negócio que aumentem a rentabilidade e manterá sua estratégia de promover maior liquidez para o fundo.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	EMP C GRANDE	38.984.400,00	SIM 1,20%
	EMP CONTAGEM	116.457.500,00	SIM 6,20%
	EMP GAIOLLI	61.878.400,00	SIM 6,47%
	EMP GOLANIA	113.960.000,00	SIM 5,93%
	EMP VIANA	98.685.000,00	SIM 1,72%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	O LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário - FII possui em seu ativo cinco galpões logísticos. Para avaliação do valor de mercado para locação dos imóveis, foi utilizada o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características dos imóveis como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Avenida Barbacena, 1.219, 21º andar, Santo Agostinho. Belo Horizonte - MG, 30190-131 https://www.bancointer.com.br/interdtvm/		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fii@interdtvm.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A Assembleia Geral será convocada pelo ADMINISTRADOR, podendo também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do FUNDO em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A convocação da Assembleia Geral feita através de correspondência eletrônica será encaminhada a cada cotista, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO ("Assembleias Gerais Ordinárias") e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das demais Assembleias Gerais, em todo caso, do ato de convocação constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O Administrador receberá pela prestação de seus serviços, a remuneração correspondente a 0,46% (quarenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, correspondente à multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3, caso as		

Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dos dois o que for maior, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
1.566.943,41		0,46%		0,51%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		Maria Clara Guimarães Gusmão		Idade: 35 anos	
Profissão:		Economista		CPF: 8954133614	
E-mail:		maria.gusmao@interdtvm.com.br		Formação acadêmica: Ciências Econômicas	
Quantidade de cotas detidas do FII:		150,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00		Data de início na função: 01/11/2019	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa		Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	
Inter DTVM Ltda.		De abril de 2016 até a data presente		Diretora de Administração Fiduciária	
MRV Engenharia e Participações S.A.		De agosto de 2010 até julho de 2015		Analista de Relações com Investidores	
Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram					
Ocupa o cargo de Diretora de Administração Fiduciária					
Relação com os Investidores					
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal			N/A		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			N/A		
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	20.843,00	1.756.809,00	49,77%	76,67%	23,33%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	2,00	889.828,00	25,21%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	883.098,00	25,02%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.bancointer.com.br/inter-dtvm/).					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Não se aplica.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não se aplica.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não se aplica.					

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

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

ANEXO VI - LAUDOS DE AVALIAÇÃO

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Avaliação de imóvel logístico



Laudo de avaliação

Nº 12.487/2023

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

Referência: Guarulhos Gaiolli

Setembro, 2023

Accelerating success.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



10 de outubro de 2023

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

De acordo com a proposta nº 9.007/2023, assinada na data de 10 de março de 2023, Colliers Technical Services (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* para uso interno.

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

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

Atenciosamente,

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Accelerating success.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



ÍNDICE

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

ANEXOS

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

Accelerating success.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL LOGÍSTICO EM GUARULHOS – SP

Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel para uso interno.
Data de referência:	Setembro de 2023
Data da vistoria:	09 de outubro de 2023
Endereço:	Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50
Município:	Guarulhos – SP
Área de terreno:	77.469,00 m ²
Área de construção:	32.988,11 m ²
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 780.000,00/mês (Setecentos e Oitenta Mil Reais Mensais)
<i>Fair value</i> :	R\$ 126.800.000,00 (Cento e Vinte e Seis Milhões, Oitocentos Mil Reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Grau II
Grau de precisão obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.007/2023, assinada na data de 10 de março de 2023, a Colliers Technical Services ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 50 – Guarulhos – SP, para a data-base de setembro de 2023 para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante chamada "Cliente".

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

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

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

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

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

Valor de mercado para locação

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. ”²

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

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

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

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

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de Setembro de 2023;
- Cópia de contratos de locação
- Quadro de áreas
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

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

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	77.469,00 m ²		32.988,11 m ²
Quadro de áreas	77.469,00 m ²		32.988,11 m ²
<i>Rent Roll</i>			32.988,11 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Avenida Amâncio Gaioli, nº 50
Cidade – Estado:	Guarulhos – SP
Densidade de ocupação:	Média
Padrão econômico:	Médio
Categoria de uso predominante:	Residencial / Industrial / Logístico
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial e logístico
Acessibilidade:	Boa



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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

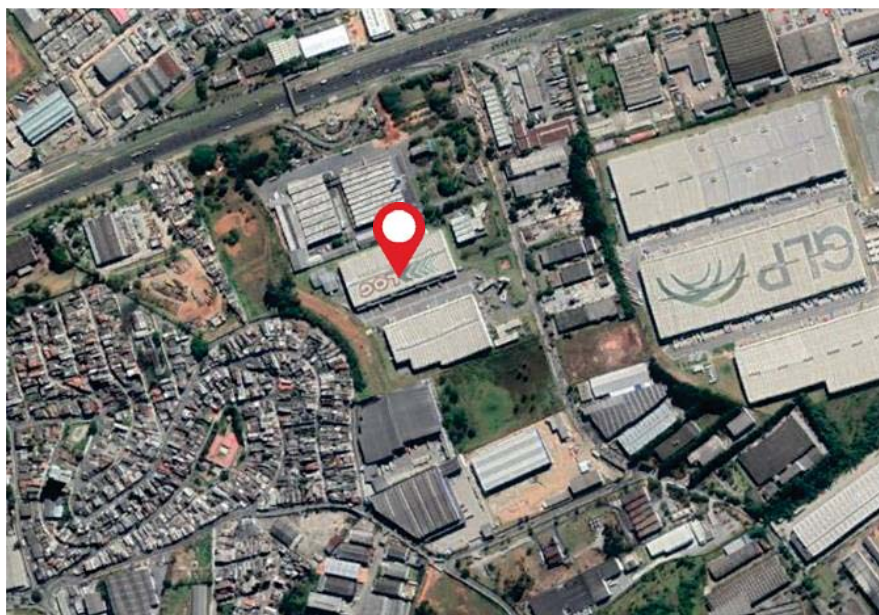


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

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

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui duas áreas de estacionamento, uma próxima à portaria e outra ao lado do galpão principal
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Idade considerada:	11 anos
Estado de conservação:	Entre Regular e Reparo Simples (D)

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

<p>PONTOS FORTES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apesar de não apresentar frente para a Dutra, possui acesso fácil; 	<p>DESAFIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóvel não possui visibilidade; - Região carente em comércio de âmbito local;
<p>OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grande demanda para condomínios industriais em Guarulhos; - Mais importante eixo de ligação rodoviária de São Paulo - Rio de Janeiro; 	<p>AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Necessidade de cuidados especiais com segurança em toda a cidade de Guarulhos; - Trânsito na Via Dutra;

S W
O T

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

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

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

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

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

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de fonte

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

Fator de transposição

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

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

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

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

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliado

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Coeficiente de grandeza de área

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

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

ou,

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

Fator padrão construtivo (F Padrão)

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

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

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

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

Onde:

F_{pc}: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Fator de depreciação (F Depreciação)

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

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

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

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

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

Onde:

Fdep: Fator depreciação

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	2.194,00 m ²
Índice de Local:	224,78
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	D
Idade Considerada (anos):	11
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,877
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

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

. Valor unitário básico de locação: R\$ 23,51/m²/mês

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

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

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

Valor de mercado para locação: R\$ 23,51/m²/mês x 32.988,10 m²

Valor de mercado para locação: R\$ 775.550,23/mês

Em números redondos:

Valor de mercado para locação:
R\$ 780.000,00/mês
(Setecentos e Oitenta Mil Reais Mensais)

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



7.3 FAIR VALUE

7.4 METODOLOGIA

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

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

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

7.4.1 PREMISSAS GERAIS

a) Receitas operacionais projetadas

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

- Aluguel – Contratos vigentes

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

Razão Social	Início de Vigência	Fim de Vigência	ABL	2023	2024	2025	2026
MUNDIAL LOGISTICA INTEGRADA LTDA	09/03/2015	08/03/2024	22.260,27	23,94	23,94	-	-
NAVARRO DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENT	01/04/2021	30/03/2026	4.351,26	23,30	23,30	23,30	23,30
SPEED TRANSPORTE MULTIMODAL DE CARG	01/02/2022	30/01/2025	2.175,63	23,59	23,59	23,59	-
LUXMUNDO COMERCIO IMPORTACAO EXPOR	08/12/2022	07/12/2025	2.178,54	24,00	24,00	24,00	-
PENSKE LOGISTICS DO BRASIL LTDA	15/10/2020	14/10/2024	2.022,41	26,34	26,34	-	-

- Aluguel – Contratos hipotéticos

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



- Carência: 0 mês
- Probabilidade de renovação: 95%
- Crescimento real estabilizado: 1,00% ao ano
- Área bruta locável: 32.988,11 m²

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

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

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

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

- Comissão de locação

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

- Comissão de venda

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

- Fundo de reposição de ativo

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,50% 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.

d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,00% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 126.800.000,00
(Cento e Vinte e Seis Milhões, Oitocentos Mil Reais)

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado para locação: R\$ 780.000,00/mês

Fair value: R\$ 126.800.000,00

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

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

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

Valor de mercado para locação:
R\$ 780.000,00/mês
(Setecentos e Oitenta Mil Reais Mensais)

***Fair Value:* R\$ 126.800.000,00**
(Cento e Vinte e Seis Milhões, Oitocentos Mil Reais)

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

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

São Paulo, 10 de outubro de 2023

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

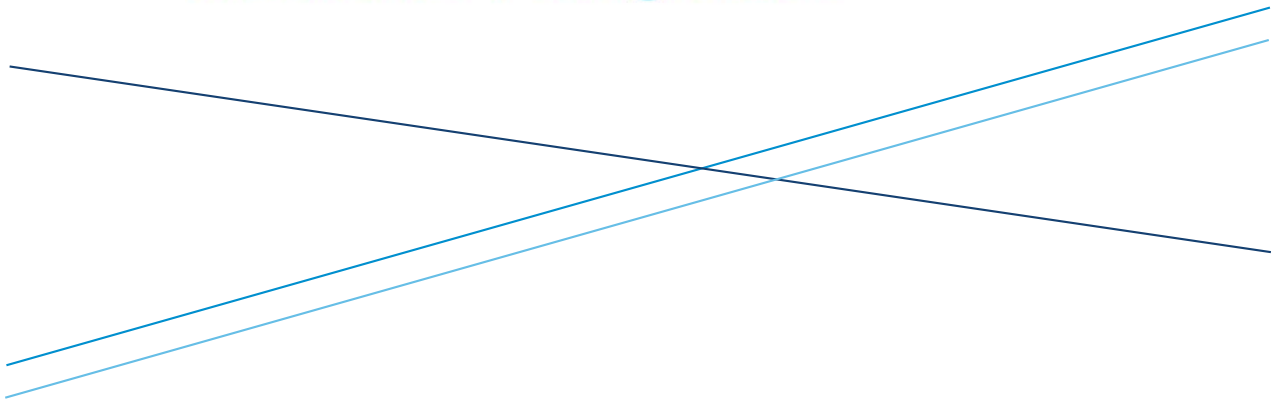
CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Vista da rua de acesso com ao imóvel



Vista da rua de acesso com ao imóvel



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Docas



Portaria de acesso



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



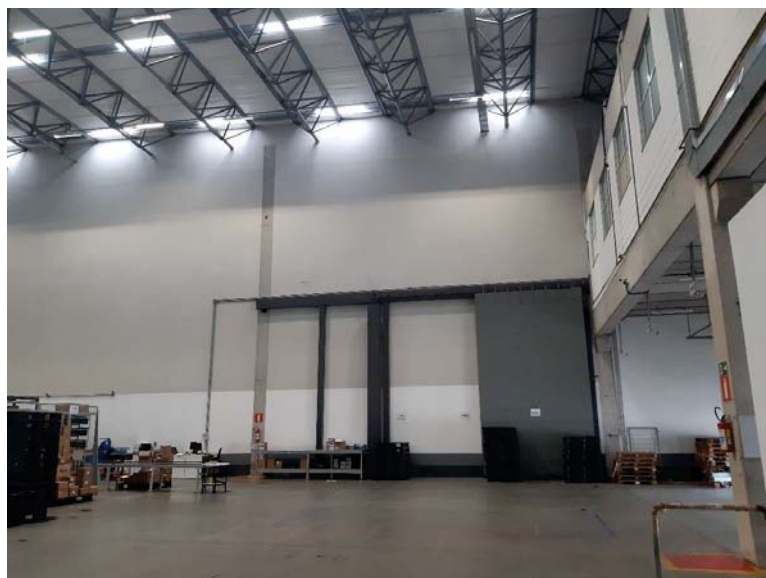
Estacionamento interno



Vista interna do imóvel



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



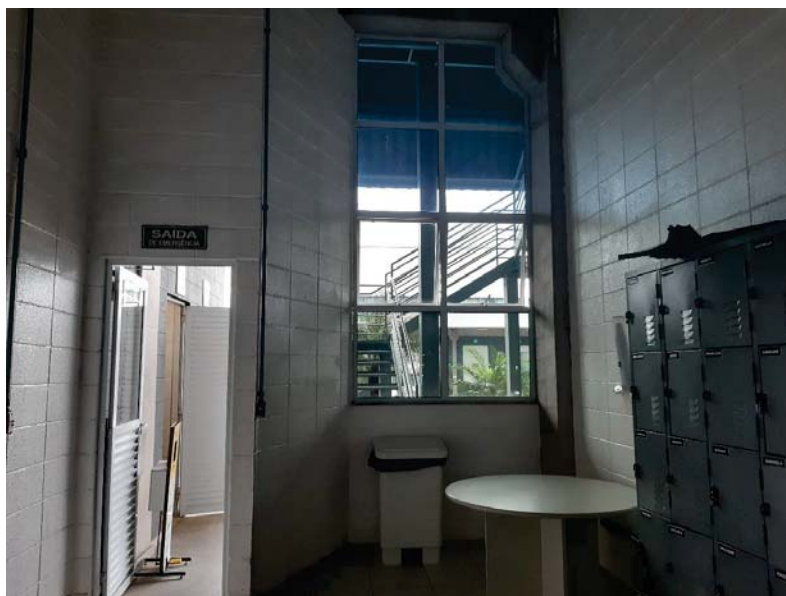
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Vista interna do imóvel

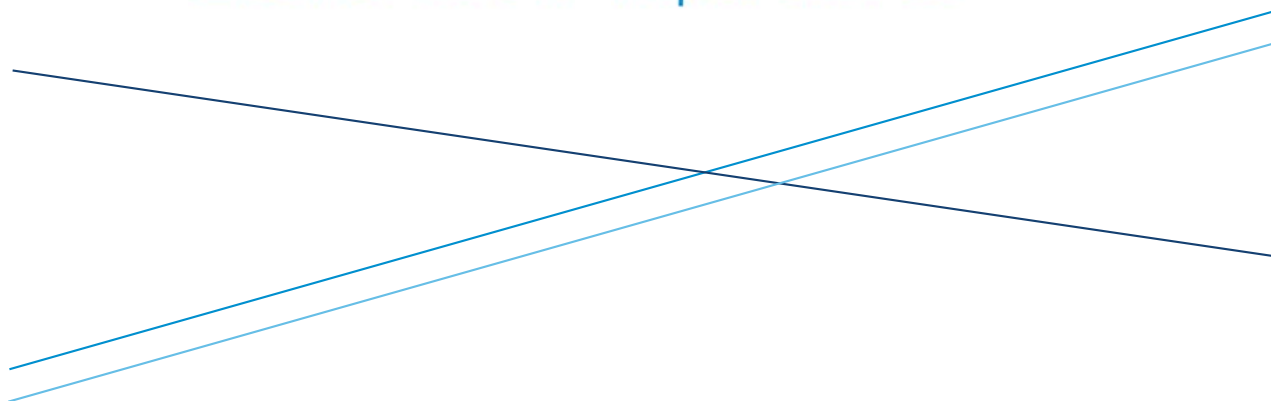


Vista interna do imóvel



Anexo II

Elementos comparativos



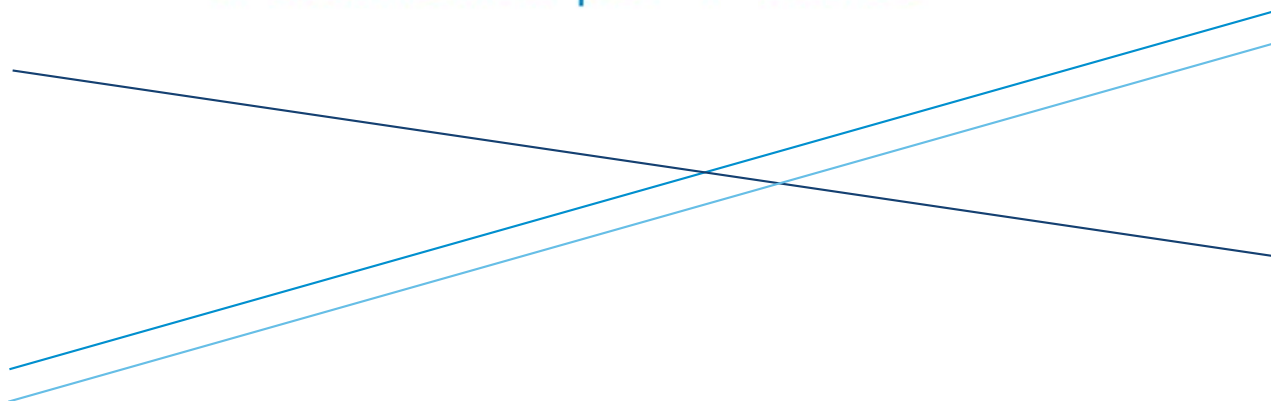
COLLIERS TECHNICAL SERVICES



#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Preço	Orientação/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Garobé	2.194,00 m²	2.194,00 m²	N/A	N/A	11	D	0,200	1,326	R\$ 23,52/m²	N/A
1	Av. Carmo Dória - - CG Centro Logístico Guarulhos	1.425,00 m²	1.425,00 m²	R\$ 35.625,00	Clientes	11	C	0,018	1,326	R\$ 25,00/m²	Saara Construções - Rua Angelo Tel (11) 2246-3003
2	Rodovia Presidente Dutra - CEV Centro Empresarial do Vale	7.026,80 m²	7.026,80 m²	R\$ 175.670,00	Clientes	8	C	0,037	1,326	R\$ 25,00/m²	Guilherme - Imobiliária Display Imóveis - (11) 3284-5199
3	Rodovia Presidente Dutra - DMR Business Park, Copacabana	3.885,00 m²	3.885,00 m²	R\$ 69.930,00	Clientes	5	C	0,055	1,326	R\$ 18,00/m²	DMR Participações - Ricardo Heas Tel (11) 38897332
4	Estrada da Orla, 600 - Urban Hub	1.756,23 m²	1.756,23 m²	R\$ 48.296,33	Clientes	2	B	0,085	1,326	R\$ 27,50/m²	Alanca (11) 3073-1516
5	Av. Papa João Paulo I, 5235-665 MultiPark	2.787,36 m²	2.787,36 m²	R\$ 55.747,20	Clientes	30	D	0,640	0,960	R\$ 20,00/m²	Here Capital (11) 2532-1065
6	Rodovia Presidente Dutra, Km 214,2, 17744 Parque Logístico Guarulhos III	9.714,00 m²	9.714,00 m²	R\$ 262.278,00	Clientes	1	A	0,996	1,326	R\$ 27,00/m²	Royalty Corp (11) 3392-2100

Anexo III

Tratamento por fatores



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Homogeneização dos valores unitários

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

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

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	22,500	1,019	0,947	1,000	0,973	0,939	R\$ 21,13/m ²
2	22,500	1,019	1,157	1,000	0,961	1,137	R\$ 25,58/m ²
3	16,200	1,019	1,074	1,000	0,951	1,044	R\$ 16,91/m ²
4	24,750	1,019	0,946	1,000	0,934	0,899	R\$ 22,25/m ²
5	18,000	1,040	1,062	1,229	1,197	1,528	R\$ 27,50/m ²
6	24,300	1,008	1,204	1,000	0,928	1,140	R\$ 27,70/m ²

Cálculo do valor unitário básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 141,08 /m ²
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}):	R\$ 23,51 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 16,46 /m ²
Limite Superior:	R\$ 30,57 /m ²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 141,08 /m ²
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}):	R\$ 23,51 /m ²

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Intervalo de confiança

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberd:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão:	4,21
Limite Inferior:	R\$ 20,98 /m ²
Limite Superior:	R\$ 26,05 /m ²

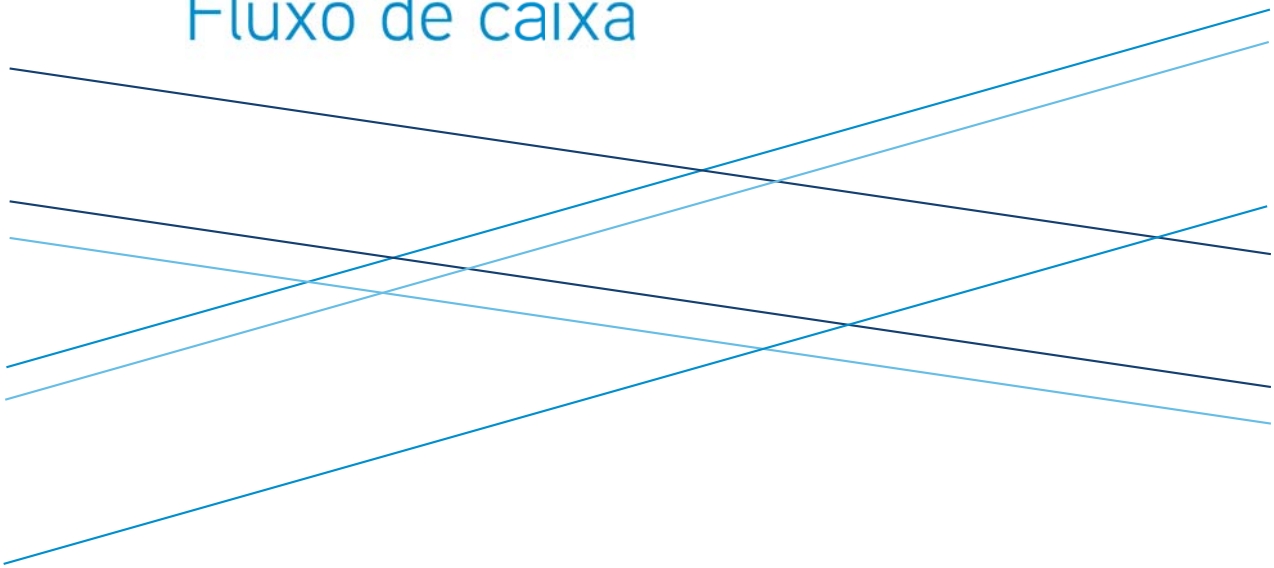
Campo de arbítrio

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

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 16,91 /m ²
Limite Superior:	R\$ 27,70 /m ²
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior:	R\$ 19,99 /m ²
Limite Superior:	R\$ 27,04 /m ²

Anexo IV

Fluxo de caixa



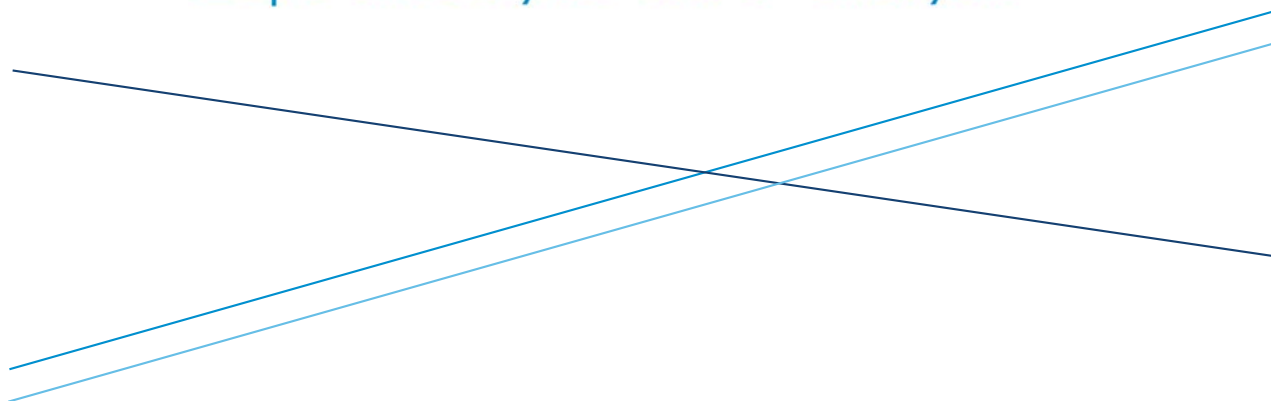
COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Gaiolli 09/2023											
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Receitas de locação	9.041.382	9.293.022	9.293.892	9.450.623	9.574.299	9.680.263	9.788.510	9.816.488	9.932.700	10.062.684	10.174.054
Total Receitas Brutas	9.041.382	9.293.022	9.293.892	9.450.623	9.574.299	9.680.263	9.788.510	9.816.488	9.932.700	10.062.684	10.174.054
Despesas de Operação											
Condomínio	66.723	4.764	7.381	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	23.617	1.686	2.613	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Despesas de Operação	90.340	6.450	9.994	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	8.951.042	9.286.572	9.283.898	9.450.623	9.574.299	9.680.263	9.788.510	9.816.488	9.932.700	10.062.684	10.174.054
Comissão de Locação e FRA											
Comissão de locação	523.339	99.683	156.601	0	0	550.034	104.768	164.589	0	0	578.092
Total Comissão de Locação e FRA	523.339	99.683	156.601	0	0	550.034	104.768	164.589	0	0	578.092
Perpetuidade											
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135.654,047	0
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.034,811	0
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133.619,236	0
Fluxo de Caixa	8.427.703	9.186.889	9.127.297	9.450.623	9.574.299	9.130.229	9.683.742	9.651.899	9.932.700	143.681.920	

Anexo V

Especificação da avaliação



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

Grau de fundamentação

Valor de locação – Método comparativo direto

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

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

PONTUAÇÃO 9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Fair Value – Método da capitalização da renda

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

¹ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14
FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor

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

Para indicadores de viabilidade

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Grau de precisão

Valor de locação – Método comparativo direto

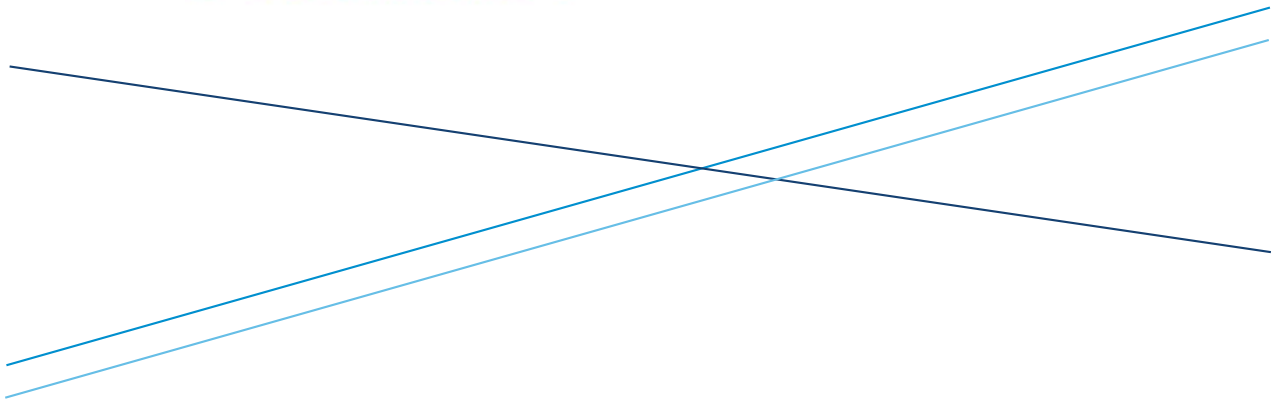
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 20,98 /m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 26,05 /m ²
Amplitude:	R\$ 5,07 /m ²
Média:	R\$ 23,51 /m ²
Amplitude/Média:	22%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Fair Value – Método da capitalização da renda

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

Anexo VI

Documentos



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Os documentos disponibilizados pela Cliente estão descritos no Capítulo 3. Documentação Recebida e estão disponíveis para consulta, caso necessário.

Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A decorative graphic consisting of three intersecting lines: a dark blue line sloping downwards from left to right, and two lighter blue lines sloping upwards from left to right, crossing each other and the dark blue line.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

Anexo VIII

Tabelas para avaliação



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos públicos

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

Pavimentação	
--------------	--

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

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

III. Características de ocupação

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

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

Tabela 2 – Fatores de topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

colliers.com.br



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

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

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1690	

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



Tabela 5 – Vida útil e valor residual

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES



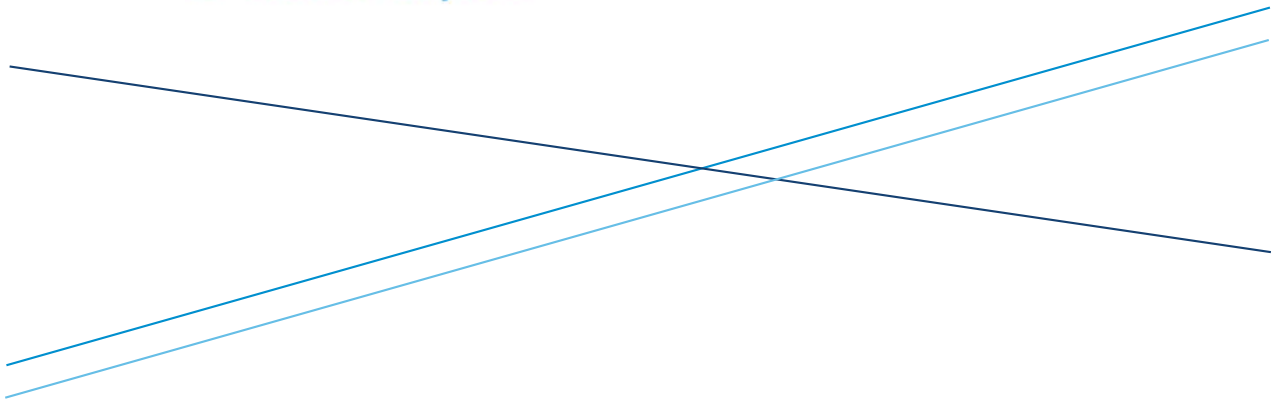
Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9896	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6718	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3146	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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

Anexo IX

Declaração



COLLIERS TECHNICAL SERVICES



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

A Colliers Technical Services (“Colliers”) declara que:

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Avaliação de imóvel logístico

Laudo de avaliação

Nº 12.486/2023

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

Referência: Rodovia BR-262 - Viana - ES

Setembro, 2023

Accelerating success.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



10 de outubro de 2023

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Referência: Emissão do laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Viana – ES

Endereço: Rodovia BR-262 – Viana – ES

De acordo com a proposta nº 9.007/2023, assinada na data de 10 de março de 2023, Colliers Technical Services (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* para uso interno.

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

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

Atenciosamente,

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Cópia Digital
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Accelerating success.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



ÍNDICE

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

ANEXOS

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

Accelerating success.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL LOGÍSTICO EM VIANA - ES

Solicitante:	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do valor de mercado para locação e <i>fair value</i> do imóvel, para uso interno.
Data de referência:	Setembro de 2023
Data da vistoria:	05 de outubro de 2023
Endereço:	Rodovia BR-262
Município:	Viana - ES
Área de terreno:	171.433,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Área de construção:	60.986,83 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
Valor de mercado para locação:	R\$ 1.310.000,00/mês (Um Milhão, Trezentos e Dez Mil Reais Mensais)
<i>Fair value</i> :	R\$ 219.300.000,00 (Duzentos e Dezenove Milhões, Trezentos Mil Reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau II <i>Fair value</i> : Grau II
	Valor de locação: Grau III
Grau de precisão obtido:	<i>Fair value</i> : Não se aplica

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.007/2023, assinada na data de 10 de março de 2023, a Colliers Technical Services LTDA. ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na localizada na Rodovia BR-262 – Viana – ES, para a data-base de setembro de 2023, para a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante chamada "Cliente".

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

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

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

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

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

Valor de mercado para locação

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. ”²

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

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

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados a Cliente os seguintes documentos:

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

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* de Setembro de 2023;
- Cópia de contratos de locação;
- Quadro de áreas
- Resumo dos ativos, contendo as áreas de terreno e ABLs de cada um.

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

Documento	Área de terreno	Frente principal	Área construída
Resumo dos ativos	171.433,00 m ²		60.986,83 m ²
Quadro de áreas	174.606,82 m ²		60.986,80 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 171.433,00 m², conforme resumo dos ativos
- Área construída total: 60.986,83 m², conforme resumo dos ativos

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR-262
Cidade – Estado:	Viana – ES
Densidade de ocupação:	Média – Baixa
Padrão econômico:	Baixo
Categoria de uso predominante:	Industrial, logístico e residencial
Valorização imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial, logístico e residencial
Acessibilidade:	Boa

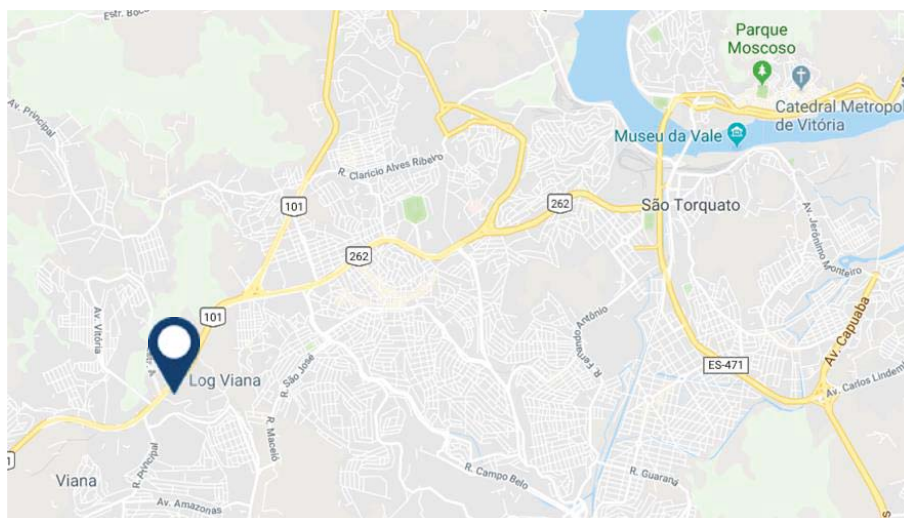


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

Colliers

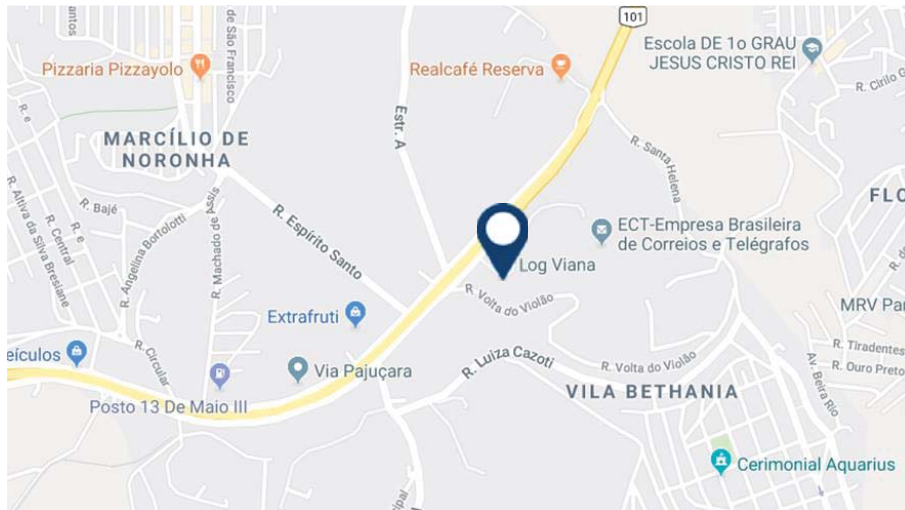


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do centro:	Aproximadamente 8,00 km
Melhoramentos públicos:	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
Transporte público:	Linha de ônibus a aproximadamente 100,00 metros
Principais vias de acesso:	Rodovia BR-262
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Agências bancárias, postos de gasolina, restaurantes e galpões logísticos.
Pontos de destaque:	Shopping Moxuara

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Acima do nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	171.433,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos públicos
Acesso:	Rodovia BR-262
Topografia:	Em platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu exterior e interior
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Idade considerada:	8 anos
Estado de conservação:	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

<p>PONTOS FORTES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propriedade com grande frente para a via de acesso, favorecendo sua visibilidade e seu apelo comercial; - Boa localização, próximo a vias expressas da região, o que facilita a operação logística, principal atividade do imóvel. 	<p>DESAFIOS</p>
<p>OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pouca oferta de empreendimentos logísticos localizados na região, baixa concorrência. 	<p>AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existência de grandes áreas sem ocupação definida, o que aliado ao potencial logístico da cidade, pode indicar uma futura concorrência.

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

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Baixo
Prazo de absorção para locação:	3 meses
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixo
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

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

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

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

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

7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



7.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de transposição

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

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

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

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

Onde:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliado

ILCOMP: Índice de local correspondente ao elemento comparativo

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Coefficiente de grandeza de área

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

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

ou,

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

Fator padrão construtivo (F Padrão)

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

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

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

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

Onde:

F_{pc}: Fator padrão construtivo

PdAVA: Padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando

PdCOM: Padrão construtivo correspondente ao elemento comparativo

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Fator de depreciação (F Depreciação)

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

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

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

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

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

Onde:

Fdep: Fator depreciação

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.678,50 m ²
Índice de Local:	178,74
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	8
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,937
Cota-parte de construção:	25%
Cota-parte de terreno:	75%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

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

. Valor unitário básico de locação: R\$ 21,40/m²/mês

7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

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

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

Valor de mercado para locação: R\$ 21,40/m²/mês x 60.986,83 m²

Valor de mercado para locação: R\$ 1.305.118,16/mês

Em números redondos:

Valor de mercado para locação: R\$ 1.310.000,00/mês
(Um Milhão, Trezentos e Dez Mil Reais Mensais)

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



7.3 FAIR VALUE

7.4 METODOLOGIA

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

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

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

7.4.1 PREMISSAS GERAIS

a) Receitas operacionais projetadas

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

- Aluguel – Contratos vigentes

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

Razão Social	Início de Vigên	Fim de Vigência	ABL	2023	2024	2025	2026	2027
PORT DISTRIBUIDORA DE INFORMATICA E	01/08/2014	30/07/2024	1.371,11	27,27	27,27	-	-	-
INTERNATIONAL BRANDS BRAZIL IMP.E D	22/09/2014	21/09/2024	1.349,23	30,17	30,17	-	-	-
KABUM COMERCIO ELETRÔNICO SA	26/11/2014	26/04/2025	22.835,98	22,90	22,90	22,90	-	-
IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA	01/11/2017	30/10/2024	1.749,72	25,83	25,83	-	-	-
MONDELEZ BRASIL LTDA	09/08/2018	08/08/2025	23.917,43	24,33	24,33	24,33	-	-
ATMOS LOGÍSTICA LTDA	10/08/2023	09/08/2027	3.499,44	19,82	22,02	22,02	22,02	22,02
JARBAS GONCALVES DIAS LTDA	03/08/2023	02/08/2026	1.368,59	20,53	21,00	21,00	21,00	-
UNIMARKA DISTRIBUIDORA SA	01/02/2017	30/09/2024	2.939,80	19,49	19,49	-	-	-

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



- Aluguel – Contratos hipotéticos

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

- Duração do contrato: 60 meses
- Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- Vacância entre contratos: 3 meses
- Carência: 1 mês
- Probabilidade de renovação: 95%
- Crescimento real estabilizado: 1,50% ao ano
- Área bruta locável: 60.986,83 m²

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

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 3 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,30/m²/mês
- Condomínio: R\$ 3,43/m²/mês

- Comissão de locação

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

- Comissão de venda

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

- Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

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

c) Valor de saída do investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,50% 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.

d) Taxa de desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,00% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 219.300.000,00**
(Duzentos e Dezenove Milhões, Trezentos Mil Reais)

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado para locação: R\$ 1.310.000,00/mês

Fair value: R\$ 219.300.000,00

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

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

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

**Valor de mercado para locação: R\$ 1.310.000,00/mês
(Um Milhão, Trezentos e Dez Mil Reais Mensais)**

***Fair Value:* R\$ 219.300.000,00
(Duzentos e Dezenove Milhões, Trezentos Mil Reais)**

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

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

São Paulo, 10 de outubro de 2023

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

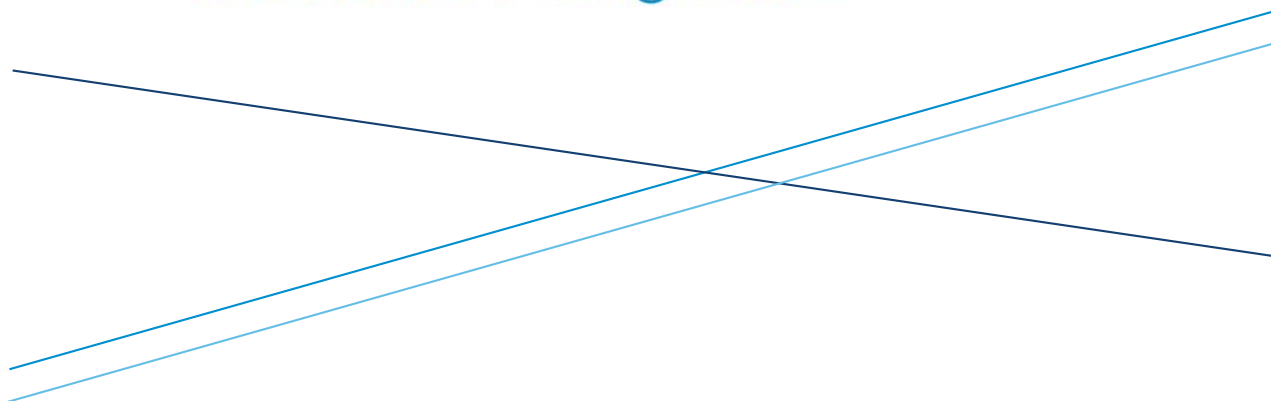
CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista da fachada do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista externa do galpão



Vista externa do galpão



Vista externa do galpão

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista interna do galpão



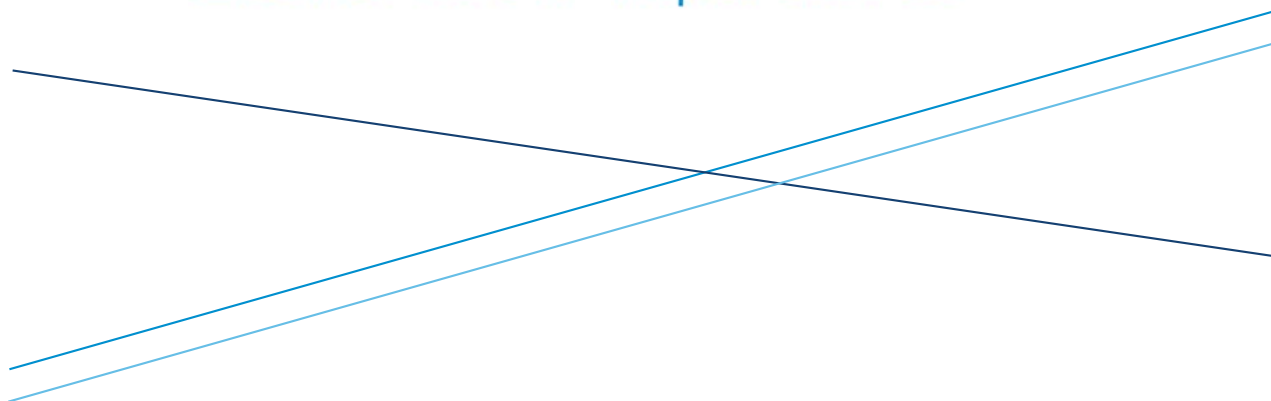
Vista interna do galpão



Área de comum do condomínio – área técnica

Anexo II

Elementos comparativos



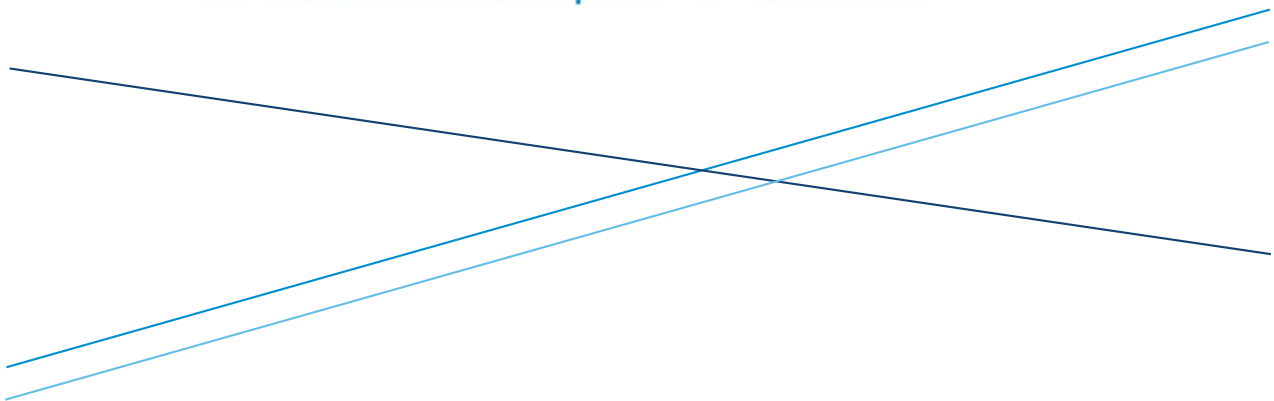
COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



#	Objeto	Endereço	Área Privativa	Área Homogeneizada	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês	Fonte de Informação
	Objeto	Viana ES	1.678,50 m²	1.678,50 m²	N/A	N/A	8	C	0,200	1,326	21,40	N/A
1	Rua Itadino Carvalho		1.700,00 m²	1.700,00 m²	R\$ 42.000,00	Oferta	11	B	0,934	1,326	24,71	Aplick Imóveis - (27) 99933-8637
2	Robovia 262, km 14, s/n (Ribeira Park)		3.000,00 m²	3.000,00 m²	R\$ 66.000,00	Oferta	2	B	0,985	1,326	22,00	TX Negócios - (27) 98109-2694
3	Robovia Governador Mano Covas, s/n Razz Capital		2.508,00 m²	2.508,00 m²	R\$ 61.446,00	Oferta	0	A	1,000	1,326	24,50	Aplick Imóveis - (27) 99933-8637
4	Rua Itadino Carvalho s/n		8.000,00 m²	8.000,00 m²	R\$ 120.000,00	Oferta	10	B	0,939	0,972	15,00	Ed Imóveis - (27) 99939-1304
5	Rua José Acácio Ferreira, 230		3.877,00 m²	3.877,00 m²	R\$ 93.048,00	Oferta	3	B	0,981	1,326	24,00	FL Brokers - (11) 5502-1010

Anexo III

Tratamento por fatores



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Homogeneização dos valores unitários

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

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

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	21,000	1,005	1,003	1,000	1,002	1,010	R\$ 21,21 /m ²
2	18,700	1,157	1,075	1,000	0,963	1,195	R\$ 22,35 /m ²
3	20,830	1,080	1,051	1,000	0,953	1,084	R\$ 22,58 /m ²
4	12,750	1,005	1,216	1,273	0,998	1,492	R\$ 19,02 /m ²
5	20,400	0,994	1,110	1,000	0,966	1,070	R\$ 21,83 /m ²

Cálculo do valor unitário básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	106,99
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	21,40
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	14,98
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	27,82
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	106,99
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	21,40

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Intervalo de confiança

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	1,43
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	20,42
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	22,38

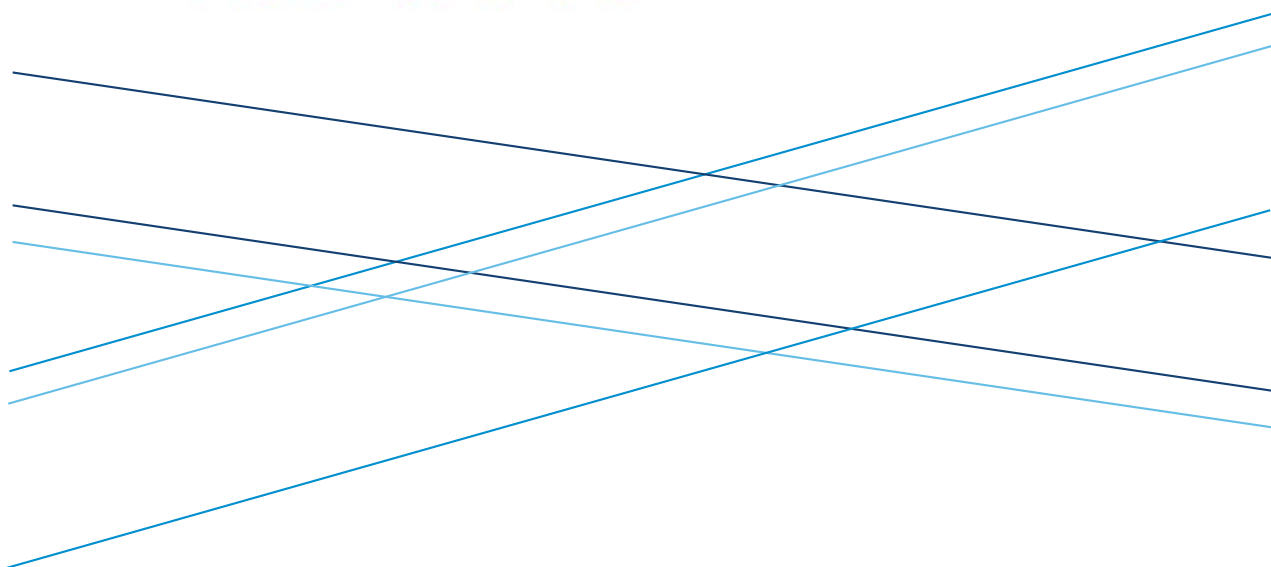
Campo de arbítrio

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

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	19,02
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	22,58
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	19,02
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	22,58

Anexo IV

Fluxo de caixa



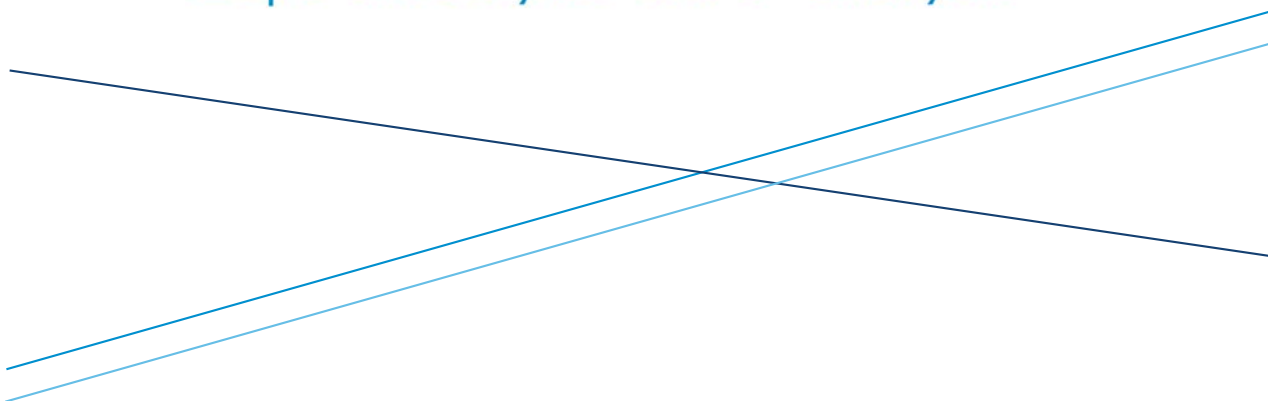
COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Viana 09/2023											
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	16.981.880	15.116.576	15.828.666	15.791.532	16.162.647	16.523.787	15.539.167	17.073.837	17.058.427	17.411.761	17.800.811
Receitas de locação											
Total Receitas Brutas	16.981.880	15.116.576	15.828.666	15.791.532	16.162.647	16.523.787	15.539.167	17.073.837	17.058.427	17.411.761	17.800.811
Despesas de Operação											
Condomínio	14.955	71.503	4.391	8.518	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	1.308	6.254	384	745	0	0	0	0	0	0	0
Total Despesas de Operação	16.263	77.757	4.775	9.263	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	16.965.617	15.038.819	15.823.891	15.782.269	16.162.647	16.523.787	15.539.167	17.073.837	17.058.427	17.411.761	17.800.811
Comissão de Locação e FRA											
Comissão de locação	71.190	1.146.699	30.173	78.309	0	76.692	1.235.320	32.505	84.361	0	82.619
Total Comissão de Locação e FRA	71.190	1.146.699	30.173	78.309	0	76.692	1.235.320	32.505	84.361	0	82.619
Perpetuidade											
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	237.344.148	0
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.560.162	0
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233.783.986	0
Fluxo de Caixa	16.894.427	13.892.120	15.793.718	15.703.960	16.162.647	16.447.095	14.303.847	17.041.332	16.974.066	251.195.747	

Anexo V

Especificação da avaliação



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

Grau de fundamentação

Valor de locação – Método comparativo direto

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

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

PONTUAÇÃO 9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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 bases indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14
FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Grau de precisão

Valor de locação – Método comparativo direto

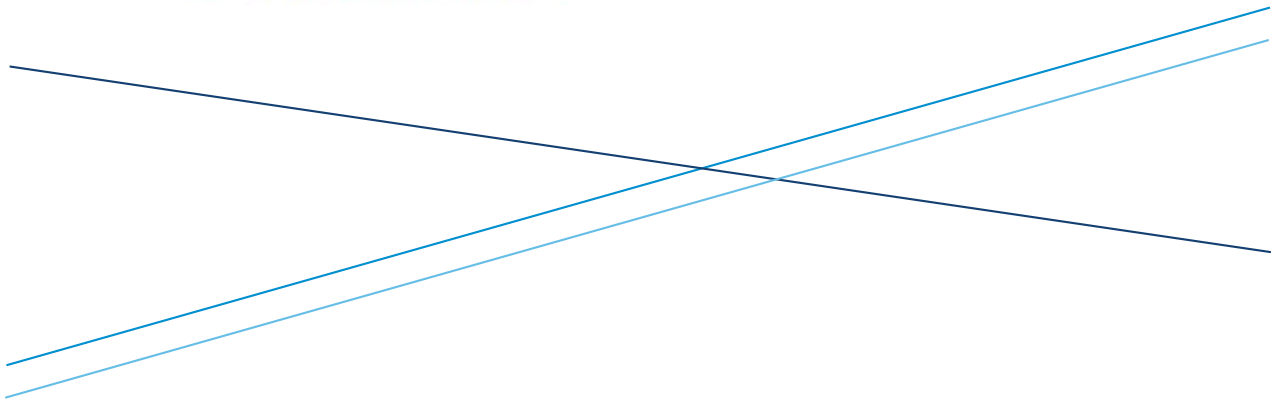
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	20,42
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	22,38
Amplitude (R\$/m ² /mês):	1,96
Média (R\$/m ² /mês):	21,40
Amplitude/Média:	9%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Fair Value – Método da capitalização da renda

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

Anexo VI

Documentos



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Os documentos disponibilizados pela Cliente estão descritos no Capítulo 3. Documentação Recebida e estão disponíveis para consulta, caso necessário.



Anexo VII

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A decorative graphic consisting of three intersecting lines: a dark blue line sloping downwards from left to right, and two lighter blue lines sloping upwards from left to right, crossing each other and the dark blue line.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

Anexo VIII

Tabelas para avaliação

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Tabela 1 – Índices locais

I. Características da via

Transitabilidade da via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos públicos

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

Pavimentação	
--------------	--

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

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

III. Características de ocupação

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

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

Tabela 2 – Fatores de topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de consistência de solo

colliers.com.br

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

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

Tabela 4 – Coeficientes de padrão

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

Grupo	Padrão	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1690	

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Tabela 5 – Vida útil e valor residual

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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



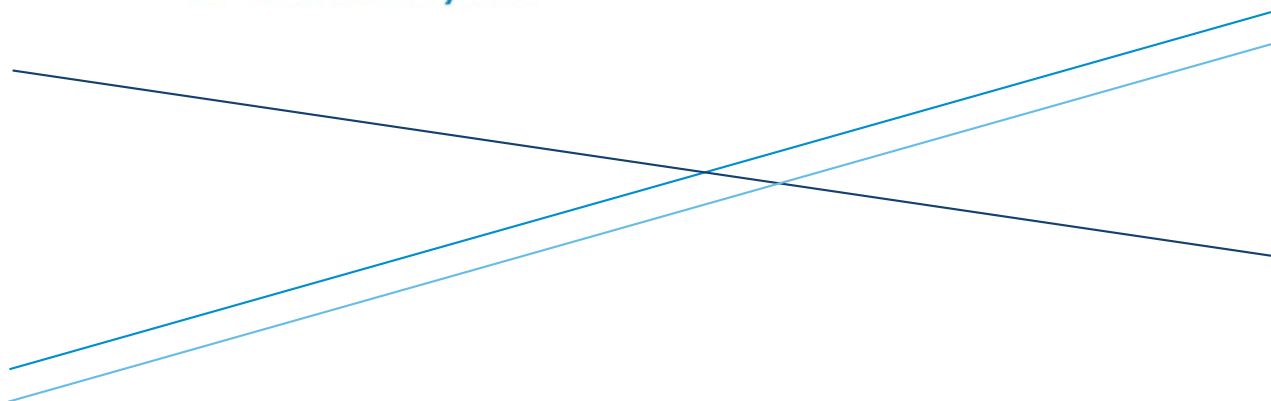
Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4915	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9896	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3673	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5424	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6716	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3146	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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

Anexo IX

Declaração



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Referência: Laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Viana – ES

A Colliers Technical Services LTDA. (“Colliers”) declara que:

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



inter

